

ANNEXUM

SUPER WINKEL FONDS N.V.

JAARRAPPORT 2015

Directie

Annexum Beheer B.V.
WTC,G-Toren
Strawinskylaan 485
1077 XX Amsterdam
www.annexum.nl

Jaarrapport 2015	3
Kerncijfers	4
Bericht van de Raad van Commissarissen	5
Verslag van de directie over 2015	6
Jaarrekening	14
Balans per 31 december 2015	15
Winst- en verliesrekening over 2015	16
Kasstroomoverzicht over 2015	17
Toelichting op de jaarrekening	18
Overige gegevens	35

- Kerncijfers
- Bericht van de Raad van Commissarissen
- Verslag van de directie over 2015
- Jaarrekening
- Overige gegevens

KERNCIJFERS

Super Winkel Fonds BV - Kerncijfers 2008 t/m 2015									
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Resultaten (x € 1.000)									
Bruto huuropbrengsten	notes	8.513	8.993	9.569	10.163	10.354	10.204	10.121	10.234
Direct beleggingsresultaat		3.517	3.510	3.240	3.494	4.048	4.306	4.331	4.903
Indirect beleggingsresultaat		2.198	-7.766	1.098	-1.343	-4.716	-8.894	-6.546	1.584
Beleggingsresultaat		5.715	-4.256	4.338	2.151	-668	-4.588	-2.215	6.487
Balans (x € 1.000)									
Vastgoedbeleggingen	1.	135.110	127.587	140.033	145.112	140.722	132.281	125.688	125.072
Eigen vermogen		56.876	50.860	54.358	53.970	49.364	41.100	36.128	39.691
Vreemd vermogen (Hypothecair)		77.712	77.597	84.290	90.731	90.268	91.054	87.940	84.294
Solvabiliteit (in %)	2.	41,8%	38,7%	38,0%	36,5%	34,5%	30,4%	28,5%	31,25%
Loan to value (in %)	3.	58,1%	61,3%	60,9%	63,2%	64,6%	69,1%	70,1%	67,4%
Lopende kosten factor (in %)		3,0%	3,7%	4,5%	5,8%	5,4%	5,4%	6,3%	6,4%
Uitstaande certificaten van aandelen		1.100.000	1.100.000	1.200.000	1.312.941	1.312.941	1.312.941	1.312.941	1.344.429
Direct beleggingsresultaat per certificaat		3,20	3,19	2,70	2,66	3,08	3,28	3,30	3,65
Indirect beleggingsresultaat per certificaat		2,00	-7,06	0,92	-1,02	-3,59	-6,78	-4,98	1,18
Beleggingsresultaat per certificaat		5,20	-3,87	3,62	1,64	-0,51	-3,50	-1,68	4,83
Intrinsieke waarde per certificaat (x € 1)		51,71	46,24	45,30	41,11	37,60	31,30	27,52	29,52
Fiscale waarde per certificaat (ultimo)	4.	51,14	46,50	46,00	43,18	40,50	35,90	30,07	27,62
Fiscaal resultaat (x € 1.000)		5.358	3.548	3.615	3.506	4.001	4.294	4.390	4.873
Fiscaal resultaat per certificaat (x € 1)		4,87	3,23	3,01	2,67	3,05	3,27	3,34	3,62
Dividend per certificaat in contanten (x € 1)	5.	3,00	3,20	3,20	3,20	3,00	2,80	2,10	2,20
Stockdividend per certificaat									0,66
Direct rendement per certificaat (in %)	6.	5,8%	6,9%	7,1%	7,8%	8,0%	8,9%	7,6%	9,7%
Notes:									
1. Het vastgoed gewaardeerd tegen actuele waarden inclusief bijkomende kosten verminderd met de cumulatieve afschrijvingen op de bijkomende kosten.									
2. De solvabiliteit is berekend door het eigen vermogen te delen op het totaal vermogen (balans totaal).									
3. Loan to value is berekend door het hypothecair vreemd vermogen af te zetten tegen de actuele waarde van het vastgoed.									
4. De fiscale waarde ultimo jaar is de grondslag voor de waarde van de aangifte inkomstenbelasting BOX III van het jaar erop.									
5. Het dividend wat begin januari 2010 is uitgekeerd is verwerkt in de cijfers van 2009. In 2011 heeft er bovenop de dividend uitkering van € 3,20 per aandeel nog een kapitaalsuitkering in contanten van € 2,82 per aandeel plaatsgevonden.									
6. Direct rendement in percentage is het dividend afgezet tegen de intrinsieke waarde ultimo van het jaar.									

BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Aan de aandeel- en certificaathouders,

Hierbij bieden wij u het jaarrapport van Super Winkel Fonds N.V. over het jaar 2015 aan. De directie heeft de jaarrekening opgesteld. Ernst & Young Accountants LLP te Amsterdam heeft de jaarrekening nog niet van een controleverklaring voorzien. Deze volgt naar verwachting binnen enkele weken.

Wij stellen voor dat u deze jaarrekening vaststelt, waarna u de directie tevens decharge verleent voor het gevoerde beleid in 2015 en de Commissarissen voor het door hen gehouden toezicht.

Amsterdam, 8 april 2016

De Raad van Commissarissen:

Mr. A.A.J. Kalshoven

Ir. P.J.A.M. Schretlen

J. Sluijs

Algemeen

De naamloze vennootschap Super Winkel Fonds N.V. is een Nederlandse vennootschap die belegt in een vastgoedportefeuille met voornamelijk winkelcentra en solitaire supermarktpanden verspreid over Nederland. De vennootschap is opgericht op 18 oktober 2007. De vennootschap is (statutair) gevestigd in Amsterdam en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 30231194. Zij houdt kantoor aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam. Op 4 augustus 2015 heeft statutenwijziging plaatsgevonden waardoor Super Winkel Fonds omgezet is van een besloten vennootschap in een naamloze vennootschap en daarmee een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal is geworden. Tevens heeft wijziging van de statutaire vestigingsplaats plaatsgevonden.

Super Winkel Fonds N.V. is een zogenaamde Fiscale Beleggingsinstelling ('FBI'). Daarnaast heeft de vennootschap te maken met de regels die voortvloeien uit de Wet op het financiële toezicht ('Wft'). Als gevolg van de FBI-status wordt er bij Super Winkel Fonds N.V. onderscheid gemaakt tussen commercieel resultaat en fiscaal resultaat. Het fonds dient zijn resultaat te bepalen overeenkomstig de bepalingen van Titel 9 BW:2 en de Wft. Fiscaal gelden de regels die aangehouden moeten worden in het kader van de vennootschapsbelasting. Belangrijkste verschil bij bepaling van het resultaat is de waardering van het vastgoed. In de commerciële cijfers dient rekening gehouden te worden met de huidige marktwaardering van het vastgoed. Fiscaal is de kostprijs van het vastgoed de basis, waarbij rekening gehouden kan worden met egalisatie van toekomstige grote onderhoudsuitgaven.

Als gevolg van de regels van de FBI, waarbij het gehele fiscale resultaat binnen acht maanden na einde boekjaar uitgekeerd dient te worden aan de aandeelhouders, wordt het fiscale resultaat gebruikt voor de bepaling van het dividendbeleid.

Doelstelling

De doelstelling van Super Winkel Fonds N.V. is het behalen van een aantrekkelijk rendement tegen een aanvaardbaar risico. Hoewel het fonds geen specifieke looptijd kent was de doelstelling om, onvoorziene omstandigheden daar gelaten, het fonds in 2015 af te wikkelen. Tijdens opmaak van dit jaarrapport wordt een plan uitgewerkt om zowel het fonds voort te kunnen zetten als beleggers te faciliteren die willen uitstappen. Bij de verhuur, financiering en optimalisatie van de vastgoedportefeuille houdt de directie zoveel mogelijk rekening met deze doelstelling. De directie tracht de vastgoedportefeuille zo optimaal mogelijk verhuurd te houden, enerzijds door een goede relatie te onderhouden met de huurders, anderzijds door actief om te gaan met verhuurmogelijkheden.

Naast de inbreng van eigen vermogen door de certificaathouders is het fonds gefinancierd met hypothecaire leningen. Door een actief financierings- en looptijdenbeleid tracht de directie de financieringslasten en -risico's zoveel mogelijk te beperken.

Directie

Per 25 november 2009 is Annexum Beheer B.V. bestuurder van het fonds en worden alle beheeractiviteiten door Annexum Beheer B.V. uitgevoerd.

Resultaat

Het resultaat over 2015 is € 6,5 miljoen positief (2014: € 2,2 miljoen negatief). Een nadere uitsplitsing van het resultaat en een vergelijking met voorgaand jaar treft u hierna aan.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
Direct beleggingsresultaat	4.902.939	4.330.915
Indirect beleggingsresultaat	1.584.028	(6.546.444)
Resultaat	<u>6.486.967</u>	<u>(2.215.529)</u>

Het directe beleggingsresultaat is gestegen met circa € 572.000 ten opzichte van 2014. Deze stijging ten opzichte van 2014 laat zich als volgt verklaren.

De huuropbrengsten zijn gestegen met 1,1% door reguliere indexering maar ook door betere bezetting van onder andere het kantoor in Maagjesbolwerk. De exploitatie kosten zijn nagenoeg gelijk gebleven, en de rentelasten zijn gedaald met circa € 466.000. Het gemiddelde rentetarief daalde van 4,0% naar 3,5% en de rentelasten waren lager als gevolg van aflossingen.

Het indirecte beleggingsresultaat bestaat uit gerealiseerde resultaten bij verkoop van vastgoed, herwaardering en afschrijvingen op de bijkomende kosten van aangekochte panden alsmede uit afschrijvingen op immateriële vaste activa en geamortiseerde financieringskosten (zijnde eenmalige afsluitprovisie en notariskosten) en de mutatie in de performance fee verplichting. Waardering van de portefeuille vindt jaarlijks aan het einde van het jaar plaats.

Het indirecte resultaat over 2015 bedraagt € 1,6 miljoen (2014: € 6,5 miljoen negatief). De afwaardering van het vastgoed in 2014 was € 6,3 miljoen. Dit was hoofdzakelijk het gevolg van druk op de huurprijzen van de winkels, niet zijnde supermarkten. De verkoop van Winschoten heeft geleid tot een positieve bijdrage van € 1,2 miljoen aan het indirecte resultaat over 2015.

De taxatie ultimo 2015 door DTZ Zadelhoff heeft geresulteerd in een waarde van € 125,0 miljoen (2014: € 125,7 miljoen). Inclusief de gerealiseerde verkoop van een deel van de belegging in Winschoten voor een bedrag van € 2,2 miljoen is sprake van een waardestijging van € 1,5 miljoen (inclusief ongerealiseerde herwaardering van € 0,6 miljoen), wat overeenkomt met 1,2% ten opzichte van eind 2014.

Het gemiddelde bruto aanvangsrendement over de gehele portefeuille per eind december is circa 7,9%, ofwel 12,65x de huuropbrengsten. De meeste supermarkten zijn ingeschat op een bruto aanvangsrendement tussen de 6 en 7%. Het rendement is mede afhankelijk van onder andere ligging, bereikbaarheid, kwaliteit van de huurder, parkeren en marktgebied.

Dividend

Basis voor de bepaling van het dividendbeleid is het gerealiseerde fiscale resultaat van € 4.873.162 (2014: € 4.389.749). De afwijkingen ten opzichte van het direct beleggingsresultaat, in vergelijking met voorgaand jaar, zijn zichtbaar in onderstaande tabel:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
Direct beleggingsresultaat	4.902.939	4.330.915
Dotatie voorziening groot onderhoud	(300.000)	(220.000)
Uitgevoerd groot onderhoud	270.223	278.834
Fiscaal resultaat	<u>4.873.162</u>	<u>4.389.749</u>

In 2015 hebben de volgende uitkeringen plaatsgevonden:

	Dividend	Per certificaat
	€	€
Slotdividend 2014 - contant, uitgekeerd juni 2015	1.444.235	1,10
Slotdividend 2014 - stockdividend, uitgekeerd juni 2015 *)	-	0,66
Interim-dividend 2015 – uitgekeerd december 2015	1.478.871	1,10
Totaal	<u>2.923.106</u>	<u>2,86</u>

*) Het aantal geplaatste aandelen is door de uitkering van het stockdividend in juni 2015 met 31.488 toegenomen, waardoor het geplaatste aandelen kapitaal € 1.344.429 bedraagt. Juridisch is de uitgifte van deze aandelen verwerkt in maart 2016.

Als interim-dividend over 2015 is inmiddels per certificaat € 1,10 uitgekeerd. Gezien het gerealiseerde fiscale resultaat van € 4.873.162, zijnde € 3,62 per certificaat, stelt de directie een slotdividend in de vorm van stockdividend van € 2,52 per certificaat over 2015 voor.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2015 bedraagt het eigen vermogen € 39.691.483. Het aantal uitstaande certificaten is 1.344.429, eind 2014 waren dit nog 1.312.941 certificaten. De toename is het gevolg van het dividend dat in aandelen is uitgekeerd (stockdividend). De intrinsieke waarde per certificaat is € 29,52 per 31 december 2015.

Het verloop van het eigen vermogen in 2015 is als volgt:

	Eigen vermogen	Waarde per certificaat
	€	€
Stand per 1 januari 2015	36.127.622	27,52
Uitgifte certificaten van aandelen (stockdividend)	31.488	(0,66)
Slotdividend 2014	(1.475.723)	(1,10)
Resultaat over 2015	6.486.967	4,83
(Interim-) dividend 2015	<u>(1.478.872)</u>	<u>(1,10)</u>
Stand per 31 december 2015	<u>39.691.483</u>	29,52

Een certificaat Super Winkel Fonds B.V.

In 2015 zijn er 256 certificaten van eigenaar gewisseld. De laatste verkoopprijs die tot stand is gekomen in 2015 bedraagt € 27,62 na aftrek van gemaakte kosten.

Financiering

De totale hypothecaire financiering die het fonds bij ING Bank, FGH Bank en Syntrus Achmea heeft aangetrokken bedraagt circa € 84,3 miljoen; dit komt overeen met 67,4% van de waarde van het vastgoed per 31 december 2015.

Solvabiliteit

De solvabiliteit, zijnde de verhouding tussen het eigen vermogen van € 39,7 miljoen en het totaal vermogen van het fonds van € 127,0 miljoen, is circa 31,2% (ultimo 2014 was dit 28,5%). De verhouding tussen de schulden aan de kredietinstellingen ultimo 2015 van € 84,3 miljoen en de fiscale waarde (zijnde de aankoopwaarde plus bijkomende kosten en fiscale afwaarderingen) van circa € 147,8 miljoen van de vastgoedportefeuille bedraagt circa 57%. Dit percentage valt binnen de marge (60%) die een fiscale beleggingsinstelling moet aanhouden.

Herfinanciering

Op respectievelijk 29 februari 2016 en 31 maart 2016 lopen de financieringen van FGH, ING en Syntrus Achmea af. Sinds het najaar van 2015 voert de directie gesprekken met meerdere financiële instellingen om te komen tot herfinancieringen. In het eerste kwartaal van 2016 zijn een tweetal serieuze financieringsaanbiedingen ontvangen waaruit een keuze gemaakt is. Streven is om in het tweede kwartaal van 2016 de herfinanciering af te ronden. In de tussentijd zijn de financieringen met FGH, ING en Syntrus tijdelijk verlengd tot 1 juni 2016. Het totaal bedrag dat per 1 juni 2016 geherfinancierd dient te worden, rekening houdend met de aflossingen in 2016 bedraagt circa € 83,7 miljoen.

Ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille

Algemeen

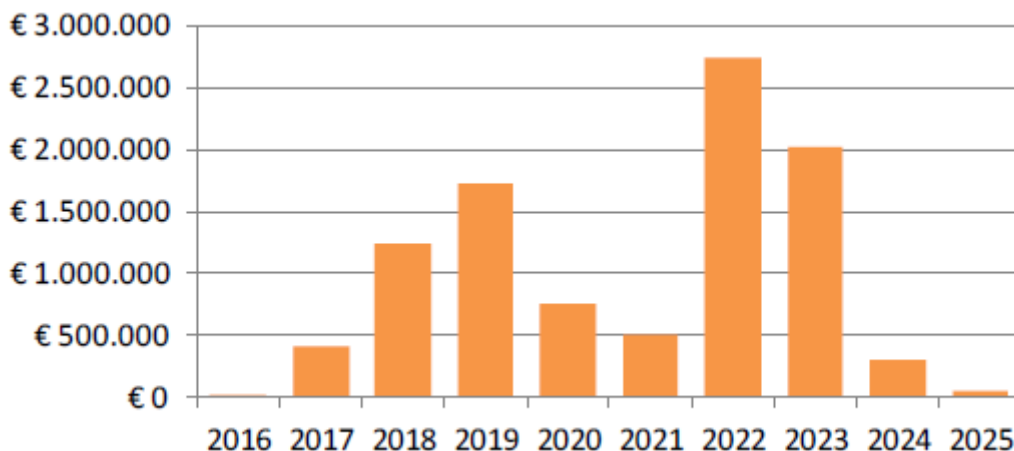
Per 31 december 2015 bestaat de vastgoedportefeuille van Super Winkel Fonds N.V. uit vijf (wijk)winkelcentra in respectievelijk: Den Haag (Parijsplein), Zwolle (Maagjesbolwerk), Utrecht (De Gagelhof), Drachten (De Wiken) en Kerkrade (Carboonplein) die samen zes supermarkten bevatten. Daarnaast bestaat de portefeuille uit 17 solitaire supermarkten, verspreid over Nederland. Het object Maagjesbolwerk te Zwolle omvat tevens een kantoorpand, een parkeergarage met 480 parkeerplaatsen en een horecagelegenheid. Het totale oppervlak van het vastgoed in het Vastgoedfonds bedraagt circa 57.100 m².

Huurcontracten

De huur verval kalender wordt hieronder schematisch weergegeven.

Huurverval kalender

(10 jaar)



Bezetting

Per 31 december 2015 is 751 m² (2014: 2.169 m²) niet verhuurd. Hiermee is de gemiddelde bezetting gestegen van 96,6% naar 98,8% ultimo 2015.

Waardering

Op grond van het feit dat Super Winkel Fonds N.V. een beleggingsinstelling is die onder toezicht staat van de Autoriteit Financiële Markten, wordt het vastgoed op reële waarde gewaardeerd door middel van een jaarlijkse (externe) taxatie. Per 31 december 2015 heeft er een taxatie plaatsgevonden door DTZ. DTZ heeft de waarde van de objecten in de portefeuille ingeschat op een waarde van € 125.040.000,- k.k. De waarde ultimo 2014 bedroeg € 125.473.000,- k.k. Als de portefeuille inclusief de verkoop van een deel van het bezit in Winschoten wordt vergeleken, dan is sprake een waardestijging van € 1.767.000, zijnde 1,4%.

Bijzonderheden per object c.q. huurder

M. Goretplein, Kerkrade

Al geruime tijd werd met Plus onderhandeld over verlenging van de huurovereenkomst. In het eerste kwartaal van 2016 is met terugwerkende kracht naar 1 oktober 2015 een nieuwe 10-jarige huurovereenkomst afgesloten, waarbij de huurprijs op het huidige niveau gehandhaafd is.

Carboonplein, Kerkrade

In 2015 zijn door Albert Heijn gesprekken over de vestiging aan het Carboonplein gestart. Uiteindelijk is een indeplaatsstelling met Jan Linders overeengekomen. De opening van de vernieuwde supermarkt heeft op 17 maart 2016 plaats gevonden. Tevens wordt in samenwerking met de gemeente en overige vastgoedeigenaren, winkels aan het plein gekeken naar optimalisatie van het parkeerterrein.

Marktplein, Borne

In 2015 zijn als gevolg van de vestiging van een nieuwe Lidl in het centrum onderhandelingen gevoerd met diverse partijen. Uiteindelijk is met Albert Heijn de intentie uitgesproken om de huidige supermarkt te verbeteren en een nieuwe huurovereenkomst voor 10 jaar af te sluiten. De nieuwe huurovereenkomst is ingegaan per 1 maart 2016 en plannen voor een kleine uitbreiding van de Albert Heijn samen met het optimaliseren van het openbaar parkeren door de gemeente zal naar verwachting eind 2016 / begin 2017 gerealiseerd gaan worden.

Dwarswyk, Drachten

Eind 2015 heeft Poiesz aangegeven de supermarkt te willen optimaliseren. Inmiddels is de intentie uitgesproken over een bijdrage aan de investering, het onderhoud en het verruimen van het aantal parkeerplaatsen in ruil voor een nieuwe 15-jarige huurovereenkomst. Verwachting is dat realisatie van deze verbeteringen in het najaar van 2016 kunnen plaatsvinden.

Parijsplein, Den Haag

Beheerder is met de gemeente Den Haag en de huurders in overleg over de herinrichting van het voorliggende plein. A.S. Watson (Kruidvat) heeft een huurherziening aangevraagd. Het onderhandelingsresultaat is met ingang van 2016 een nieuwe vijfjarige huurtermijn tegen een iets lagere huur dan de huidige huur. Verder is het contract met de Turkse supermarkt ontbonden, deze ruimte is beschikbaar voor verhuur. In november zijn de twee overige lege units verhuurd aan respectievelijk een slijter en een Indische speciaalzaak,

Gagelhof, Utrecht

Beheerder is in overleg met huurder A.S. Watson, Dirk van den Broek en zorgverlener Medisina om een optimalisatie van het winkelcentrum te realiseren.

Venne, Winschoten

De verkoop van de voormalige C1000 supermarkt, leegstaande units en voormalige unit van Bakker Rappe Schoenlapper voor een totaalbedrag van € 2,2 miljoen is afgerond.

Risico's

De activiteiten van Super Winkel Fonds N.V. brengen diverse financiële risico's met zich mee: marktrisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. De financiële risico's zijn toe te rekenen aan de financiële instrumenten: debiteuren, liquide middelen, crediteuren en leningen.

Risicomanagement wordt uitgevoerd door de directie om de risico's voor het fonds tot het minimum te beperken. Voor verdere details met betrekking tot de hiervoor benoemde financiële risico's wordt verwezen naar noot 9 van de toelichting in de jaarrekening.

Intern beheersingssysteem

De beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Bij onze werkzaamheden hebben wij geen constatering gedaan

op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten en aan gerelateerde regelgeving (w.o. de Wet op het financieel Toezicht). Op grond hiervan verklaart Annexum Beheer B.V. als beheerder voor Super Winkel Fonds B.V. te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering die voldoet aan de eisen.

Ook heeft Annexum Beheer B.V. niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Verbeterpunten uit de controles worden opgepakt en geïmplementeerd in de organisatie. Derhalve verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2015 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Fiscale beleggingsinstelling

Super Winkel Fonds B.V. voldoet met ingang van 2008 aan de vereisten van een fiscale beleggingsinstelling, waardoor het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. Een van de vereisten is dat zij binnen 8 maanden na afloop van het verslagjaar het fiscale resultaat als dividend uitkeert. Een ander vereiste is dat het vastgoed maximaal met 60% vreemd vermogen is gefinancierd (o.b.v. fiscale waardering).

Lopende kosten factor

De Lopende kosten factor heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Hierbij worden de totale kosten (het totaal van de exploitatielasten, de directievergoeding, afschrijvingen en algemene kosten) die in de verslagperiode ten laste van het resultaat alsmede ten laste van het eigen vermogen zijn gebracht opgesteld en afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de interestkosten worden buiten beschouwing gelaten (zo ook de amortisatie financieringskosten), evenals de kosten verband houdend met het in- en uitstappen van deelnemers, voor zover deze gedekt worden uit de ontvangen op- en afslagen.

De Lopende kosten factor in 2015 is 6,43% (2014: 6,30%). Voor de volledige toelichting van de lopende kosten factor verwijzen wij naar noot 16 (pagina 32) in dit jaarrapport.

Beloningsbeleid Beheerder

Annexum Invest B.V. treedt op als initiatiefnemer van diverse beleggingsinstellingen. Deze beleggingsinstellingen worden beheerd door haar dochtervennootschap Annexum Beheer B.V. Annexum Invest B.V. en Annexum Beheer B.V. worden hierna gezamenlijk aangeduid als Annexum. Het beloningsbeleid van Annexum wordt opgesteld en uitgevoerd door de Directie.

Het beloningsbeleid is in overeenstemming met en draagt bij aan een degelijke en doeltreffende risicobeheersing en moedigt niet aan tot het nemen van meer risico's dan passend binnen het beleggingsbeleid en de statuten/fondsvoorwaarden van de beleggingsinstellingen. Het beloningsbeleid strookt met de bedrijfsstrategie, de doelstellingen, de waarden en de belangen van de beheerder en de beleggingsinstellingen in zijn beheer of de beleggers in deze beleggingsinstellingen en behelst ook maatregelen die belangenconflicten moeten vermijden.

De vaste beloning is toereikend voor levensonderhoud, teneinde een gezonde balans te houden tussen vaste en variabele beloning. Tot de vaste beloning rekenen wij ook in de branche gebruikelijke secundaire arbeidsvoorwaarden, zoals pensioenopbouw, studieregelingen e.d. De variabele beloning is bedoeld als een aanvulling op de vaste beloning voor gewogen prestaties zowel voor de onderneming als voor het individu en bestaat uit een aantal componenten. Annexum kent geen gegarandeerde variabele bonus. De vaststelling van de variabele beloning vindt plaats op basis van meetbare resultaten c.q. duidelijke prestatiedoelstellingen. Het volledige beloningsbeleid van Annexum kunt u downloaden op onze internetsite www.myannexum.nl.

De toelichting hieronder heeft betrekking op het totaal van de personele beloningen van geïdentificeerde personen, die werkzaamheden verrichten voor de beleggingsinstellingen onder beheer van Annexum Beheer. Een toewijzing aan individuele beleggingsinstellingen onder beheer is niet voorhanden.

	Alle medewerkers Annexum Invest	'Identified staff' in senior management functies	'Identified staff' buiten senior management functies
Aantal medewerkers (gemiddeld over 2015)	36	5	0
Beloning			
Totaal vaste beloning over 2015 (in €)	2.153.832	625.201	0
Totaal variabele beloning over 2015 (in €)	127.237	30.740	0

Als categorie geïdentificeerde medewerkers ('identified staff') binnen Annexum Beheer is de senior managementfunctie aangemerkt en als volgt gedefinieerd:

- de leden van de directie van de Beheerder;
- medewerkers, die leiding geven op het gebied van portefeuillebeheer, administratie, marketing en human resources.

In verband met artikel 1:120 lid 2 onder a Wft melden wij het volgende: Geen enkele persoon heeft een beloning ontvangen die het miljoen overschrijdt.

Gedurende het jaar van 2015 (2014: 0) waren er geen werknemers in dienst van Super Winkel Fonds N.V.

Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds

Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds heeft tot doel de belangen van de certificaathouders te behartigen. De stichting heeft de aandelen verkregen tegen toekenning van certificaten en beheert deze. De stichting verstrekt de certificaathouders stemvolmachten. Per 1 januari 2012 wordt het bestuur van de stichting gevormd door N.V. Nederlandsch Administratie- en Trustkantoor, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam.

Ontwikkeling looptijd fonds en herfinanciering

Tijdens de jaarvergadering van 24 april 2014 is door de beheerder vooruitlopend hierop al aangegeven dat zij de beleggers wil vragen of zij daadwerkelijk tot verkoop en afwikkeling over willen gaan. In het najaar van 2014 heeft een enquête plaatsgevonden onder beleggers. De uitkomsten waren zodanig dat de beheerder een proces is opgestart waarbij en de beleggers die willen afwikkelen en die willen voortzetten gefaciliteerd kunnen worden. Om dit te kunnen faciliteren heeft de beheerder een prospectus ter goedkeuring bij de Autoriteit Financiële Markten ingediend. Dit goedkeuringsproces wordt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2016 afgerond, waarna (her)plaatsing kan starten.

Vooruitlopend op deze uitkomsten en dit ingezette proces zijn de financieringen die eind 2014 en begin 2015 afliepen tijdelijk verlengd tot respectievelijk 1 mei en 1 juni 2016. Hierna moeten alle hypothecaire financieringen geherfinancierd worden. Het totaal bedrag dat

geherfinancierd dient te worden bedraagt circa € 83,7 miljoen. Sinds het najaar van 2015 voert de directie gesprekken met meerdere financiële instellingen om tot herfinanciering te komen. In het eerste kwartaal van 2016 zijn een tweetal serieuze financieringsaanbiedingen ontvangen waaruit een keuze gemaakt is. Streven is om in het tweede kwartaal van 2016 de herfinanciering met Deutsche Postbank af te ronden. In de tussentijd zijn de financieringen met FGH, ING en Syntrus tijdelijk verlengd tot 1 mei en 1 juni 2016. De direct opeisbare rekening-courant faciliteiten bij de financiers maken een integraal onderdeel uit van de totale financiering van de activiteiten en beleggingen van het Fonds. Gegeven het voorgaande heeft de Beheerder geen indicaties dat de rekening-courant faciliteiten zullen worden opgeëist. Beheerder heeft er op basis van voornoemde feiten voor gekozen om de jaarrekening op te stellen op basis van continuïteit van de vennootschap, waarbij de waarderings- en resultaatbepalingsgrondslagen overeenkomstig zijn toegepast.

In het laatste kwartaal van 2015 heeft de directie een voorstel gedaan aan de Raad van Commissarissen om een acquisitie van een portefeuille met een drietal supermarkten te onderzoeken. Dit is de portefeuille van Supermarkt Beleggingsfonds, eveneens een fonds dat Annexum beheert. In 2016 is besloten om deze acquisitie uit te voeren middels een juridische fusie. Daartoe is op 11 maart jl. een fusievoorstel gedeponneerd.

Fusie

In het laatste kwartaal van 2015 heeft de directie een voorstel gedaan aan de Raad van Commissarissen om een acquisitie van een portefeuille met een drietal supermarkten te onderzoeken. Dit is de portefeuille van Supermarkt Beleggingsfonds, eveneens een fonds dat Annexum beheert. In 2016 is besloten om deze acquisitie uit te voeren middels een juridische fusie. Daartoe is op 11 maart jl. een fusievoorstel gedeponneerd. En inmiddels hebben de beleggers in Supermarkt Beleggingsfonds op de buitengewone aandeelhoudersvergadering van 22 maart 2016 met ruime meerderheid ingestemd met de fusie.

Vooruitzichten

Op basis van de meest recente inschattingen voor 2016, gebaseerd op voortzetting in gefuseerde vorm met Supermarkt Beleggingsfonds, en rekening houdend met de financieringsaanbiedingen zijn de vooruitzichten positief. Verwachtingen ten aanzien van de waardeontwikkeling, het indirecte beleggingsresultaat, zijn lastig te geven, maar wij constateren wel dat er inmiddels meer vraag is, en ook geld beschikbaar komt voor het specifieke segment supermarkt vastgoed. Voor wat betreft, de herfinanciering, de fusie en de start van de (her)plaatsing van de certificaten is de verwachting dat deze in het tweede kwartaal van 2016 geëffectueerd kunnen worden.

Amsterdam, 8 april 2016

De directie:

Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

R.P. van Gool

- Balans per 31 december 2015
- Winst- en verliesrekening over 2015
- Kasstroomoverzicht over 2015
- Toelichting op de jaarrekening

BALANS PER 31 DECEMBER 2015

(Voor resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

	Noot	31-12-2015	31-12-2014
		€	€
Activa			
Beleggingen	1		
Vastgoed		125.071.767	125.687.965
Vorderingen			
Huurdebiteuren	2	129.130	97.516
Overige vorderingen en overlopende activa	3	35.105	77.532
		164.235	175.048
Overige activa			
Immateriële vaste activa	4	32.145	-
Liquide middelen	5	1.756.016	1.123.332
		1.788.161	1.123.332
		<u>127.024.163</u>	<u>126.986.345</u>
Passiva			
Eigen vermogen	6		
Aandelen kapitaal		1.344.429	1.312.941
Agio reserve		37.395.698	40.350.292
Wettelijke reserve		32.145	-
Herwaarderingsreserve		634.244	304.044
Overige reserve		(6.202.000)	(3.624.126)
Onverdeeld resultaat		6.486.967	(2.215.529)
		39.691.483	36.127.622
Langlopende schulden	7	-	77.872.225
Kortlopende schulden	8		
Hypothecaire kortlopende schulden		84.294.247	10.068.209
Crediteuren		106.595	168.762
Belastingen		643.330	698.864
Vooruitontvangen huur		1.628.353	1.598.265
Overige kortlopende schulden		660.155	452.398
		87.332.680	12.986.498
		<u>127.024.163</u>	<u>126.986.345</u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2015

(Bedragen in euro's)

	Noot	2015	2014
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengst		10.234.079	10.121.367
Exploitatielasten	11	(1.483.571)	(1.472.285)
Afschrijving bijkomende kosten		<u>(183.198)</u>	<u>(309.658)</u>
		8.567.310	8.339.424
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Verkopen vastgoed	12	1.177.699	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Ongerealiseerde herwaardering vastgoed		567.000	(6.283.000)
Ongerealiseerde performance fee		<u>60.808</u>	<u>88.326</u>
		627.808	(6.194.674)
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>10.372.817</u>	<u>2.144.750</u>
Bedrijfslasten			
Directievergoeding	13	626.108	661.403
Algemene bedrijfslasten	14	130.829	103.932
Rentebaten en –lasten	15	<u>3.128.913</u>	<u>3.594.944</u>
Som der bedrijfslasten		<u>3.885.850</u>	<u>4.360.279</u>
Resultaat voor belastingen		6.486.967	(2.215.529)
Belastingen		-	-
Resultaat na belastingen		<u>6.486.967</u>	<u>(2.215.529)</u>

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2015

(Volgens indirecte methode)
(Bedragen in euro's)

	Noot	2015	2014
		€	€
Resultaat na belastingen		6.486.967	(2.215.529)
Ongerealiseerde waardeverandering	1	(567.000)	6.283.000
Amortisatie/ afschrijvingen	1,15	221.479	351.770
Mutatie performance fee	7	(60.808)	(88.326)
Mutatie werkkapitaal	2,3,4,8	98.812	88.608
Verkoop van beleggingen	1,12	1.000.000	-
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		<u>7.179.450</u>	<u>4.419.523</u>
Aflossing leningen	7	(3.954.934)	(1.798.485)
Aflossing R/C-faciliteit	7	331.274	(1.269.157)
Uitgekeerd dividend/ kapitaal	6	<u>(2.923.106)</u>	<u>(2.757.176)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>(6.546.766)</u>	<u>(5.824.818)</u>
Nettokasstroom		<u>632.684</u>	<u>(1.405.295)</u>
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari		1.123.332	2.528.627
Geldmiddelen per 31 december		1.756.016	1.123.332
Toename/ (Afname) geldmiddelen	5	<u>632.684</u>	<u>(1.405.295)</u>
Geldmiddelen per 31 december		1.756.016	1.123.332
Opnameruimte rekening-courant faciliteit		1.192.312	1.523.993
Beschikbare geldmiddelen op 31 december		<u>2.948.328</u>	<u>2.647.325</u>

ALGEMEEN

Oprichting vennootschap

Bij notaris mr. D. ter Braak van Van Doorne N.V., Advocaten, Notarissen en Fiscalisten te Amsterdam is op 18 oktober 2007 de akte van oprichting van de besloten vennootschap Super Winkel Fonds B.V., gevestigd te Amsterdam, verleden. De vennootschap houdt kantoor aan de Strawinskylaan 485 te Amsterdam.

Op 4 augustus 2015 heeft een statutenwijziging plaatsgevonden waardoor Super Winkel Fonds een naamloze vennootschap is geworden en het karakter heeft gekregen van een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal.

Boekjaar

Het boekjaar 2015 is gelijk aan het kalenderjaar 2015.

Doel

Het doel van de vennootschap is het beleggen van gelden in, het bezwaren, het verkrijgen alsmede het vervreemden van onroerende zaken en/of andere registergoederen alsmede het aangaan van geldleningen ter verkrijging van onroerende zaken en/of andere registergoederen, het oprichten van, het op enigerlei wijze deelnemen in, het besturen van en het toezicht houden op ondernemingen en vennootschappen die onroerende zaken en/of andere registergoederen houden alsmede het aangaan van geldleningen ter verkrijging van die deelnemingen en het financieren van ondernemingen en vennootschappen, al het vorenstaande als bedoeld in en binnen de grenzen van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, of een daarvoor in de plaats tredende regeling, teneinde de aandeelhouders van de vennootschap in de opbrengst te doen delen.

Gelieerde partijen

Super Winkel Fonds N.V. heeft de volgende verbonden partijen: Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds, Stichting Supermarktfonds III, Raad van Commissarissen en Annexum Beheer B.V.

Directie

Per 25 november 2009 is de directie van het fonds Annexum Beheer B.V. Vanaf voormelde datum worden alle beheeractiviteiten door Annexum Beheer B.V. uitgevoerd.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit de heren mr. A.A.J. Kalshoven, J. Sluijs en ir. P.J.A.M. Schretlen.

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht. De jaarrekening is opgesteld in euro's. De jaarrekening is opgemaakt op 8 april 2016.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Ontwikkeling looptijd fonds en herfinanciering

Hoewel Super Winkel Fonds geen specifieke looptijd kent, was de doelstelling om in de loop van 2015 de vastgoedportefeuille (in z'n geheel) te verkopen en de belegging af te wikkelen. Tijdens de jaarvergadering van 24 april 2014 is door de beheerder vooruitlopende hierop al aangegeven dat zij de beleggers wil vragen of zij daadwerkelijk tot verkoop en afwikkeling over willen gaan. In het najaar van 2014 heeft een enquête plaatsgevonden onder beleggers. De uitkomsten waren zodanig dat de beheerder een proces is opgestart waarbij en de beleggers die willen afwikkelen en die willen voortzetten gefaciliteerd kunnen worden. Om dit te kunnen faciliteren heeft de beheerder een prospectus ter goedkeuring bij de Autoriteit Financiële Markten ingediend. Dit goedkeuringsproces wordt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2016 afgerond, waarna (her)plaatsing kan starten.

Vooruitlopend op deze uitkomsten en dit ingezette proces zijn de financieringen die eind 2014 en begin 2015 afliepen tijdelijk verlengd tot respectievelijk 1 mei en 1 juni 2016. Hierna moeten alle hypothecaire financieringen geherfinancierd worden. Het totaal bedrag dat geherfinancierd dient te worden bedraagt circa € 83,7 miljoen. Sinds het najaar van 2015 voert de directie gesprekken met meerdere financiële instellingen om tot herfinanciering te komen. In het eerste kwartaal van 2016 zijn een tweetal serieuze financieringsaanbiedingen ontvangen waaruit een keuze gemaakt is. Streven is om in het tweede kwartaal van 2016 de herfinanciering met Deutsche Postbank af te ronden. In de tussentijd zijn de financieringen met FGH, ING en Syntrus tijdelijk verlengd tot 1 mei en 1 juni 2016. De direct opeisbare rekening-courant faciliteiten bij de financiers maken een integraal onderdeel uit van de totale financiering van de activiteiten en beleggingen van het Fonds. Gegeven het voorgaande heeft de Beheerder geen indicaties dat de rekening-courant faciliteiten zullen worden opgeëist. Beheerder heeft er op basis van voornoemde feiten voor gekozen om de jaarrekening op te stellen op basis van continuïteit van de vennootschap, waarbij de waarderings- en resultaatbepalingsgrondslagen overeenkomstig zijn toegepast.

In het laatste kwartaal van 2015 heeft de directie een voorstel gedaan aan de Raad van Commissarissen om een acquisitie van een portefeuille met een drietal supermarkten te onderzoeken. Dit is de portefeuille van Supermarkt Beleggingsfonds, eveneens een fonds dat Annexum beheert. In 2016 is besloten om deze acquisitie uit te voeren middels een juridische fusie. Daartoe is op 11 maart jl. een fusievoorstel gedeponed.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Schattingen

Bij de opmaak van deze jaarrekening wordt noodzakelijkerwijs een aantal schattingen gehanteerd. Deze schattingen hebben met name betrekking op de waardering van de beleggingen. De waardering van de beleggingen is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren rendementseis, leegstandontwikkeling, kwaliteit huurders en contractverlengingen en –opzeggingen.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Beleggingen in vastgoed

De vastgoedobjecten van het fonds worden gewaardeerd op reële waarde. Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie “kosten koper” bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn.

Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks vastgesteld door middel van externe taxaties. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen. De taxaties bij Super Winkel Fonds N.V. hebben plaats gevonden op basis van huurwaardekapitalisatiemethode en daarnaast op basis van de comparatieve methode. Bij de huurwaardekapitalisatiemethode wordt de huurwaarde (gecorrigeerd voor exploitatiekosten) afgezet tegen een gemiddeld netto-aanvangsrendement; daarna worden eventuele correcties gemaakt (onder andere voor leegstand, onderhoud, markthuurverschillen, kosten die een potentiële koper zou moeten betalen) om zo tot de marktwaarde kosten koper te komen. De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten.

Veronderstellingen met betrekking tot onroerendgoedbeleggingen in exploitatie zijn in meer detail weergegeven in noot 1. Beleggingen (pagina 23).

Vastgoedobjecten die zijn aangekocht in de loop van het boekjaar worden initieel opgenomen tegen de aankoopprijs vermeerderd met de aankoopkosten. Aan het einde van het verslagjaar waarin de vastgoedobjecten zijn aangeschaft worden de vastgoedobjecten gewaardeerd op reële waarde.

Indien en voor zover de marktwaarde lager is dan de aankoopprijs plus de nog af te schrijven aankoopkosten maar hoger dan de aankoopprijs worden, de vastgoedobjecten gewaardeerd op aankoopprijs plus de nog af te schrijven aankoopkosten. In deze situatie worden de aankoopkosten gedurende de verwachte (resterende) looptijd van het fonds afgeschreven.

Indien de marktwaarde lager is dan de aankoopprijs, worden de vastgoedobjecten gewaardeerd op marktwaarde plus nog af te schrijven aankoopkosten. In deze situatie wordt het verschil tussen marktwaarde en de aankoopprijs ten laste van het resultaat van het fonds gebracht en worden de aankoopkosten in vijf jaar afgeschreven.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Uitgaven in verband met beleggingen direct in vastgoed worden als onderhoudskosten, onderdeel van de exploitatiekosten, direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voor de bepaling van hetgeen als beleggingen direct in vastgoed wordt opgenomen is de verkrijging van de economische eigendom van belang.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vordering.

Immateriële vaste activa

Onder immateriële vaste activa zijn de oprichtings- en begeleidingskosten voor de samenvoeging van Super Winkel Fonds N.V., maar ook kosten met betrekking tot herplaatsing van certificaten. De immateriële vaste activa worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

Langlopende schulden

Rentedragende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende leningen. Na de eerste verwerking worden de rentedragende leningen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst- en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende lening wordt verantwoord. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende leningen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden en overlopende passiva worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Resultaatbepaling

De netto-omzet wordt bepaald op basis van verleende verhuurdiensten (exclusief belastingen) en toegerekend aan de periode waarop deze betrekking heeft. Bedrijfslasten worden ten laste van het resultaat gebracht en toegerekend in het jaar waarop zij betrekking hebben.

Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Belastingen

De vennootschap Super Winkel Fonds N.V. is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Als grondslag voor de belasting wordt uitgegaan van het gerealiseerde resultaat met inachtneming van algemene fiscale faciliteiten. Een van deze faciliteiten is de vorming van een voorziening ter gelijkmatige verdeling van onderhoudsuitgaven aan het vastgoed. De vennootschap voldoet aan de vereisten van een fiscale beleggingsinstelling, waardoor de vennootschap 0% vennootschapsbelasting is verschuldigd.

De vennootschap keert vanaf 2008 via haar aandeelhouder Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds aan de certificaathouders dividend uit onder inhouding van

dividendbelasting. De certificaathouders kunnen deze ingehouden dividendbelasting verrekenen met hun aangifte inkomstenbelasting dan wel vennootschapsbelasting.

Ook voor vennoten die met een vennootschap deelnemen worden de activa, passiva en resultaten van de maatschap pro rata toegerekend. Deze bedragen dienen zij op te nemen in hun aangifte vennootschapsbelasting.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Ontvangen en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Transacties waarbij geen ruil van middelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroom overzicht opgenomen.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS

1. Beleggingen

Het verloop van de post beleggingen is als volgt:

	Vastgoed	Bijkomende kosten	Amortisatie bijkomende kosten	Totaal 2015	Totaal 2014
	€	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	125.473.000	3.173.357	(2.958.392)	125.687.965	132.280.623
Afschrijvingen 2015	-	-	(183.198)	(183.198)	(309.658)
Verkopen vastgoed	(1.000.000)	-	-	(1.000.000)	-
Ongerealiseerde waardeverandering	567.000	-	-	567.000	(6.283.000)
Boekwaarde per 31 december	<u>125.040.000</u>	<u>3.173.357</u>	<u>(3.141.590)</u>	<u>125.071.767</u>	<u>125.687.965</u>

Het vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaarde k.k. De bepaling van de waarde vindt jaarlijks plaats door middel van externe taxaties. Per 31 december 2015 heeft er een taxatie plaatsgevonden door DTZ op alle objecten. De historische kostprijs van het vastgoed en bijkomende kosten bedroeg totaal € 147,8 miljoen (2014:€ 153,6 miljoen). De cumulatieve herwaardering bedraagt € 23,9 miljoen (2014: € 24,5 miljoen).

De verkoop betrof een deel van de belegging in Winschoten. De boekwaarde hiervan was € 1,0 miljoen. De verkoopprijs was € 2,2 miljoen.

Veronderstellingen met betrekking tot onroerendgoedbeleggingen in exploitatie

Zoals uiteengezet in de grondslagen voor financiële verslaggeving worden alle onroerendgoedbeleggingen in exploitatie ten minste eenmaal per jaar getaxeerd door onafhankelijke terzake deskundige taxateurs. Deze taxaties zijn gebaseerd op veronderstellingen zoals de geschatte markthuurwaarde van de vastgoedbeleggingen, de netto huuropbrengsten, toekomstige investeringen, leegstandsontwikkeling, huurincentives, het netto marktrendement van de vastgoedbeleggingen en huurprijsherzieningshuur. De taxateurs nemen ook marktgegevens van transactiepreizen voor vergelijkbare vastgoedbeleggingen in aanmerking. Tevens leggen de taxateurs, in hun taxatie van de vastgoedbeleggingen, nadruk op andere instrumenten zoals discounted cashflow-variabelen.

Met betrekking tot de waardering, die is berekend tegen marktwaarde kosten koper op basis van waardebepalingen volgens de huurkapitalisatiemethode met behulp van marktinformatie en schattingsmethoden, zijn de volgende aannames gehanteerd in 2015:

2015 Aannames per regio	NOORD	OOST	ZUID	WEST
Bruto aanvangsrendement (K.K.):	10,3%	8,1%	8,1%	7,1%
Netto aanvangsredement voor correcties (V.O.N.):	8,0%	8,6%	8,6%	7,5%
Exploitatielasten van de huurwaarde	10,5%	10,0%	8,8%	8,9%
Kosten koper van de Marktwaarde (V.O.N.):	6,4%	6,2%	6,2%	6,2%
Huurwaarde per m2	€ 123	€ 145	€ 144	€ 170

In 2014 zijn de volgende aannames gehanteerd:

2014 Aannames per regio	NOORD	OOST	ZUID	WEST
Bruto aanvangsrendement (K.K.):	19,9%	7,9%	9,3%	7,8%
Netto aanvangsrendement voor correcties (V.O.N.):	9,4%	6,5%	6,9%	6,2%
Exploitatielasten van de huurwaarde	13,0%	9,9%	8,7%	8,8%
Kosten koper van de Marktwaaarde (V.O.N.):	6,3%	6,2%	6,2%	6,2%
Huurwaarde per m2	€ 89	€ 145	€ 138	€ 163

De bovengenoemde aannames zijn een gewogen gemiddelde van de desbetreffende objecten in de regio, waarbij de huurwaarde als wegingsfactor is gebruikt.

Het bruto-aanvangsrendement (k.k.) en netto-aanvangsrendement (v.o.n.) zijn vooral afhankelijk van de marktomstandigheden ten aanzien van rentestand, inflatie en algemene economische ontwikkelingen en object specifieke factoren zoals de locatie van het object en de technische staat van het object.

Zekerheden

Voor de hypothecaire leningen en rekening-courantfaciliteiten bij ING Real Estate Finance N.V., Syntrus Achmea en FGH Bank N.V. zijn de onroerende zaken hypothecair verbonden, alsmede verpanding van de rechten uit de huurcontracten van dit vastgoed.

2. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
Huurdebiteuren	235.538	220.056
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	(106.408)	(122.540)
	<u>129.130</u>	<u>97.516</u>

De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan 1 jaar. Er is geen rente van toepassing.

3. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
Te verhalen schade	3.099	534
Servicekosten	3.587	58.008
Overige vorderingen en overlopende activa	28.419	18.990
	<u>35.105</u>	<u>77.532</u>

De bedragen opgenomen onder vorderingen en overlopende activa vervallen binnen 1 jaar.

4. Immateriële vaste activa

Het verloop van de post immateriële vaste activa is als volgt:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
Nieuw geactiveerde kosten boekjaar	32.145	-
	<u>32.145</u>	<u>-</u>

De immateriële vaste activa worden in vijf jaar tijdsgelang ten laste van het resultaat afgeschreven. In 2015 zijn er aanloopkosten gemaakt met betrekking tot het nieuwe prospectus, om de (her)plaatsing mogelijk te maken.

5. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

6. Eigen vermogen

De mutatie in het aantal geplaatste certificaten van aandelen is als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
Geplaatst per 1 januari	1.312.941	1.312.941
Uitgifte aandelen (stockdividend)	31.488	-
Geplaatst per 31 december	<u>1.344.429</u>	<u>1.312.941</u>

Het maatschappelijk kapitaal van het fonds bestaat uit 5.000.000 gewone aandelen met een nominale waarde van € 1.

De mutaties in het eigen vermogen over 2015 zijn als volgt gespecificeerd:

	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€
Stand per 31-12-2014	1.312.941	40.350.292	-	304.044	(3.624.126)	(2.215.529)	36.127.622
Resultaat bestemming	-	-	-	-	(2.215.529)	2.215.529	-
Immateriële vaste activa	-	-	32.145	-	(32.145)	-	-
Herwaardering	-	-	-	330.200	(330.200)	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	6.486.967	6.486.967
(Stock)-dividend	31.488	(2.954.594)	-	-	-	-	(2.923.106)
Stand per 31-12-2015	<u>1.344.429</u>	<u>37.395.698</u>	<u>32.145</u>	<u>634.244</u>	<u>(6.202.000)</u>	<u>6.486.967</u>	<u>39.691.483</u>

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve heeft betrekking op die objecten die een hogere waarde hebben dan de verkrijgingprijs.

De intrinsieke waarde per certificaat bedraagt op 31 december 2015 € 29,52 (eind 2014: € 27,52). Het resultaat per certificaat in 2015 bedraagt € 4,83 positief (2014: € 1,68 negatief).

Het aantal geplaatste aandelen is door de uitkering van het stockdividend in juni 2015 met 31.488 toegenomen, waardoor het geplaatste aandelen kapitaal € 1.344.429 bedraagt. Juridisch is de uitgifte van deze aandelen verwerkt in maart 2016.

De specificatie van de intrinsieke waarde is als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2013
Intrinsieke waarde	€ 39.691.483	€ 36.127.622	€ 41.100.327
Aantal uitstaande rechten van deelneming	1.344.429	1.312.941	1.312.941
Intrinsieke waarde per recht van deelneming	€ 29,52	€ 27,52	€ 31,30

7. Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	FGH Bank	ING Bank	Syntrus Achmea	Financieringskosten	Performance Fee	Totaal
	€	€	€	€		€
Stand per 31 december 2014	43.599.678	30.368.750	3.900.000	(57.011)	60.808	77.872.225
Opname	266.885	64.390		(20.000)		311.275
Aflossing/vermindering	(3.259.935)	(675.000)			(60.808)	(3.995.743)
Amortisatie				38.281		38.281
Van/ naar kortlopende schulden	(40.606.628)	(29.758.140)	(3.900.000)	38.730		(74.226.038)
Stand per 31 december 2015	-	-	-	-	-	-

De vervalkalender van de schulden is als volgt:

Schulden < 1 jaar : € 84.332.977

Schulden >= 1 jaar - < 5 jaar : € 0

Schulden >= 5 jaar : € 0

Per 31 december 2015 zijn er geen leningen met een looptijd langer dan 5 jaar. Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 84.332.977 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden (noot 8). De leningen kennen een mix aan looptijden en rentetarieven. Het gemiddelde rentetarief per 31 december 2015 is 3,5% (2014: 4,0%).

De financieringsvoorwaarden van de leningen zijn als volgt te specificeren (in € '000):

Bank	Stand per 31-12-2015	Kortlopend deel per 31-12-2015	Langlopend deel per 31-12-2015	Verval datum	Rente-conditie
FGH Bank	€ 49.554	€ 49.554	-	01-06-2016	variabele tarieven, 3 maands euribor + opslag van 2,7%
ING Bank	€ 30.879	30.879	-	01-06-2016	Vaste en variabele tarieven, gemiddeld 3,1%
Syntrus Achmea	€ 3.900	€ 3.900	-	01-05-2016	Vast tarief van 4,90%
Totaal	€ 84.333	€ 84.333	-		

Voor de hypothecaire leningen en rekening-courantfaciliteiten bij ING Bank N.V., Syntrus Achmea en FGH Bank N.V. zijn de onroerende zaken met een hypothecaire inschrijving van totaal € 145.795.156 verbonden alsmede verpanding van de rechten uit de huurcontracten van dit vastgoed.

De FGH Bank N.V. hanteert een LTV convenant van 75%. Op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille was de LTV 65% en wordt ultimo 2015 voldaan aan het gestelde LTV convenant.

De ING Bank N.V. heeft voor haar diverse leningen verschillende Loan to Value ('LTV') convenanten bedongen. In de periode na 1 april 2013 mocht de LTV-convenant niet boven de 75% komen, waarbij de LTV wordt berekend over alle panden die ING Bank N.V. financiert in het fonds. Eind 2015 was op basis van de reële waarde de LTV 70%.

Syntrus Achmea heeft voor de opnamen van haar lening met betrekking tot het Carboonplein in Kerkrade een LTV bedongen van circa 75% van de te taxeren executiewaarde in verhuurde staat kosten koper. De laatste taxatie in opdracht van Syntrus Achmea (uitgevoerd door DTZ Zadelhoff) heeft plaatsgevonden op 30 juni 2013. Eind 2015 was op basis van de reële waarde de LTV 96%.

De performance vergoeding is per 31 december 2015 vrijgevallen en als een niet uit de balans blijkenende verplichting opgenomen (zie noot 10). De reden van de vrijval is dat de performance fee zal worden aangepast in het nieuwe prospectus.

8. Kortlopende schulden

De schulden met een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De kortlopende schulden en de rekening-courantfaciliteiten zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
Stand per 1 januari	10.068.209	12.063.050
Van/naar langlopende schulden	<u>74.264.768</u>	<u>(1.994.841)</u>
	84.332.977	10.068.209
Van/naar langlopende schulden Financieringskosten	<u>(38.730)</u>	-
Stand per 31 december	<u><u>84.294.247</u></u>	<u><u>10.068.209</u></u>

Van de stand per 31 december 2015 van € 84,3 miljoen heeft € 81,3 miljoen betrekking op leningen die binnen 1 jaar na balansdatum vervallen, en € 3,0 miljoen op rekening-courant faciliteiten. In 2015 is er € 4,0 miljoen (2014: € 1,8 miljoen) afgelost op de leningen.

Voor zekerheden wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

Kredietruimte

Zowel bij de ING Bank als bij de FGH bank heeft Super Winkel Fonds N.V. een rekening courant faciliteit. De opnameruimte bij de ING Bank is maximaal € 1,0 miljoen en het rente tarief wat de ING Bank rekent vanaf 1 juni 2015 het 1 maands Euribor-tarief met een opslag van 2,50%. Bij de FGH Bank is de kredietfaciliteit € 3,2 miljoen. Zij gaan uit van een debet rentetarief van de 3-maands Euribor-tarief, verhoogd met een opslag van 2,7%. Per 31 december 2015 bedragen de opgenomen rekening-courant faciliteiten in totaal € 3,0 miljoen (2014: € 2,7 miljoen) en is er nog een opnameruimte op de rekening-courantfaciliteiten van totaal € 1,2 miljoen (2014: € 1,5 miljoen).

De belastingen zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
BTW	421.496	403.450
Dividendbelasting	<u>221.834</u>	<u>295.414</u>
	<u><u>643.330</u></u>	<u><u>698.864</u></u>

De overige kortlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
Waarborgsommen	106.308	104.362
Accountants- en advieskosten	22.500	8.000
Te betalen rente	168.828	184.641
Te betalen taxatiekosten	50.000	30.000
Nog te betalen facturen groot onderhoud	230.200	70.000
Nog te betalen vastgoedmanagement vergoeding	15.392	-
Overige kortlopende schulden	66.927	55.395
	<u>660.155</u>	<u>452.398</u>

9. Risico paragraaf

Voor de toelichting van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hieronder worden de aan de financiële instrumenten verbonden risico's toegelicht.

Risicomanagement

De activiteiten van Super Winkel Fonds N.V. brengen diverse financiële risico's met zich mee: marktrisico, (her)financierings- en renterisico, verhuur- en leegstandsrisico, waarderingsrisico vastgoed, kredietrisico en kasstroomrisico. De financiële risico's zijn toe te rekenen aan de financiële instrumenten: debiteuren, leningen, liquide middelen, crediteuren en leningen. De waarderingsgrondslagen van bovengenoemde financiële instrumenten zijn beschreven in paragraaf "Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening".

Risicomanagement wordt uitgevoerd door de directie om de risico's voor de vennootschap tot het minimum te beperken.

Marktrisico

Marktrisico is een belangrijke factor in de waardeontwikkeling van het vastgoed. Marktrisico kan in dit verband worden omschreven als het algemene economisch klimaat waarin de vastgoedmarkt zich bevindt. Het risico bestaat dat het economisch klimaat verslechtert, waardoor een waardedaling van het vastgoed ontstaat.

(Her) Financierings- en renterisico

Super Winkel Fonds N.V. financiert de vastgoedbeleggingen met eigen vermogen en met een langlopende hypothecaire leningen. Het renterisico dat gelopen wordt, heeft betrekking op de langlopende hypothecaire leningen. Super Winkel Fonds N.V. beperkt haar renterisico door continue haar hypothecaire leningen te monitoren. Indien het vastgoedfonds niet kan voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiend uit een financiering bestaat het risico dat de financier invorderingsmaatregelen jegens het vastgoedfonds instelt, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht gevestigd op het vastgoed. Aflopende leningen moeten worden geherfinancierd. Er bestaat een risico dat de financier dit niet kan of wil doen.

Verhuur- en leegstandrisico

De mogelijkheid bestaat dat een of meerdere huurcontracten met betrekking tot ruimte in het vastgoed niet zullen worden verlengd of dat een huurder in staat van faillissement of anderszins in betalingsonmacht geraakt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. De verminderde huurinkomsten gedurende deze periode heeft gevolgen voor financiële positie en de uitkeerbare kasstroom.

Waarderingsrisico vastgoed

Bij de opmaak en vaststelling van deze jaarrekening wordt noodzakelijkerwijs een aantal schattingsprocessen gehanteerd. Deze processen hebben met name betrekking op de waardering van de beleggingen. De waardering van de beleggingen is afhankelijk van een

aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren rendementseis, leegstandontwikkeling, kwaliteit huurders en contractverlengingen en –opzeggingen.

Kredietrisico

De belangrijkste financiële activa bestaan uit liquide middelen, debiteuren en overige vorderingen. Het kredietrisico op liquide middelen is zeer beperkt, daar de liquide middelen aangehouden worden bij gerenommeerde banken.

Het kredietrisico is hoofdzakelijk toe te rekenen aan de debiteuren. Dit kredietrisico wordt beperkt door het vooraf zorgvuldig screenen van potentiële huurkandidaten. Verder worden van huurders zekerheden verlangd in de vorm van waarborgsommen of bankgaranties.

De vorderingen zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor dubieuze vorderingen.

Kasstroomrisico

Het kasstroomrisico voor Super Winkel Fonds N.V. betreft het voldoende aanhouden van liquide middelen, onder andere om bestaande leningen tijdig te kunnen aflossen. Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst.

Reële waarde

De boekwaarde van de liquide middelen, vorderingen, overige activa en kortlopende schulden benaderen, gezien de korte looptijd van deze instrumenten, de reële waarde. De langlopende schulden vervallen in de periode tot en met 31 mei 2016 en benaderen de reële waarde aangezien het risicoprofiel van de vennootschap sinds het afsluiten van de langlopende schulden niet materieel is gewijzigd en in de huidige markt vergelijkbare renteopslagen worden gehanteerd zoals deze zijn opgenomen op de langlopende schulden van de vennootschap.

10. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurcontracten

Super Winkel Fonds B.V. verhuurt haar vastgoedbeleggingen in de vorm van niet-opzegbare operationele huurcontracten. Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit niet-opzegbare huurcontracten is als volgt:

	Ultimo 2015	Ultimo 2014
	€	€
Minder dan één jaar	9.805.000	10.072.000
Tussen één en vijf jaar	32.213.000	33.043.000
Meer dan vijf jaar	11.108.000	16.391.000
Totaal	<u>53.126.000</u>	<u>59.506.000</u>

Het merendeel van de huurcontracten wordt initieel voor een periode van tien jaar afgesloten, waarbij de huurder meestal een optie heeft om de huur met vijf jaar te verlengen. Jaarlijkse huurverhogingen zijn gebaseerd op de index van de kosten van levensonderhoud.

Voorkeursrecht

Bij verkoop van het grootste deel van de vastgoedportefeuille (direct of indirect) of onderdelen uit de portefeuille heeft ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V., dan wel een aan haar gelieerde onderneming, het recht van eerste koop tegen de dan geldende marktwaarde. Deze marktwaarde wordt bij verkoop gezamenlijk door twee onafhankelijke taxateurs vastgesteld, waarbij één taxateur door de directie van het fonds en één taxateur door ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V. wordt aangewezen.

Performance fee

De performance fee heeft betrekking op de vergoeding van de directie die bij verkoop van (een deel van) de vastgoedportefeuille van Super Winkel Fonds N.V. gerechtigd is tot 20%, exclusief btw, van de meeropbrengst (de opbrengst boven de drempelwaarde van de objecten) van het verkochte deel van het vastgoed. Bij de bepaling van de voorwaardelijke verplichting gaat de directie ervan uit dat de vastgoedportefeuille op objectbasis wordt verkocht. De drempelwaarde van de gehele vastgoedportefeuille is:

	Vastgoed	Bijkomende kosten	Begeleidings- en oprichtingskosten	Financieringskosten	Drempelwaarde
Per 31 december 2008	133.033.230	1.626.444	253.404	154.779	135.067.857
Mutaties 2009	126.000	4.092	-	-	130.092
Mutaties 2010	10.215.000	989.898	-	44.495	11.249.393
Mutaties 2011	5.812.500	527.100	-	9.750	6.349.350
Mutaties 2012	325.000	25.823	-	-	350.823
Mutaties 2013	425.723	-	-	-	425.723
Mutaties 2014	-	-	-	-	-
Mutaties 2015	-4.900.000	-442.000	-	-9.047	-5.342.000
Per 31 december 2015	145.037.453	2.731.357	253.404	199.977	148.231.238

De voorwaardelijke verplichting uit hoofde van de performance fee bedraagt per 31 december 2015 ca. € 126.000 (2014: € 60.808).

In het geval dat in de jaarrekening van de vennootschap wordt vastgesteld dat het jaarlijkse uitkeerbare exploitatierendement meer is dan 7,5% van het eigen vermogen, ontvangt de directie een additionele vergoeding van 20% (exclusief btw) over het meerdere. Het bedoelde eigen vermogen wordt bepaald volgens de waarderingsgrondslagen die in deze jaarrekening zijn opgenomen, waarbij een eventuele herwaarderingsreserve buiten beschouwing wordt gelaten. Over 2015 was dit € 388.774 (2014: € 239.128 en 2013: € 72.777). Deze vergoedingen zijn (nog) niet door de directie in rekening gebracht.

Erfpacht

Voor het object Hondsrug 60-62 Utrecht (Lunetten) geldt een voortdurend recht van erfpacht. De jaarlijkse verplichting bedraagt € 13.850 (2014: € 13.850).

Juridisch eigendom

Van de navolgende objecten ligt het juridische eigendom bij Stichting Supermarkt Fonds III en het economische eigendom bij Super Winkel Fonds N.V.:

Object	Object
Borne, Marktplaats 27	Putten, Voorthuizerstraat 2
Heemstede, Zandvoortselaan 169	Terneuzen, Bellamystraat 141
Leerdam, Vlietskant 4	Terneuzen, Alvarezlaan 74
Lochem, Prins Bernhardweg 28-40	Terneuzen, Alvarezlaan 76
Nuenen, Parkstraat 22-22a	Terneuzen, Alvarezlaan 78
Oostburg, Torenweidelaan 2	Utrecht, Hondsrug 60-62

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING**11. Exploitatielasten**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
Gemeentelijke belastingen	271.778	267.813
Dagelijks onderhoud	68.631	28.898
Groot onderhoud	270.223	278.834
Verzekeringen	41.055	40.320
Toevoeging/ vrijval voorziening dubieuze debiteuren	21.952	42.497
Vastgoedmanagementvergoeding	376.558	383.504
VvE-bijdrage	92.418	110.815
SK rekening eigenaar	20.923	67.435
Erfpacht	13.850	13.850
Parkeerplaatsen kantoor Maagjesbolwerk	23.659	23.107
Taxatie	79.661	32.195
Vergoeding verhuurmutaties	118.982	158.082
Juridische advieskosten	36.112	9.506
Overige exploitatielasten	47.769	15.429
	<u>1.483.571</u>	<u>1.472.285</u>

*) Vastgoedmanagement en vergoeding verhuurmutaties worden in rekening gebracht op basis van de tariefkaart (indien van toepassing) van de beheerder. In 2015 heeft de beheerder € 222.294 (2014:€ 218.513) aan vastgoedmanagement vergoeding in rekening gebracht. In 2015 heeft de beheerder € 20.000 (2014:€ 47.869) aan vergoeding verhuurmutaties in rekening gebracht.

12. Gerealiseerde waardeverandering van beleggingen

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
Opbrengst verkopen vastgoed	2.200.000	-
Boekwaarde verkopen vastgoed	(1.000.000)	-
Verkoopkosten	(22.301)	-
	<u>1.177.699</u>	<u>-</u>

De verkoop betrof een deel van de belegging in Winschoten. De boekwaarde hiervan was € 1,0 miljoen. De verkoopprijs was € 2,2 miljoen.

13. Directievergoeding

De directie van de beheerder brengt ter vergoeding van haar werkzaamheden per kwartaal een fee in rekening aan de vennootschap van 1¼ promille (exclusief btw) over de balanswaarde van het vastgoed, welke balanswaarde de eerste dag van elk kwartaal wordt bepaald volgens de waarderingsgrondslagen die in deze jaarrekening zijn opgenomen. Over 2015 was dit € 626.108 (2014: € 661.403).

In het geval dat in de jaarrekening van de vennootschap wordt vastgesteld dat het jaarlijkse uitkeerbare exploitatierendement meer is dan 7,5% van het eigen vermogen, ontvangt de directie een additionele vergoeding van 20% (exclusief btw) over het meerdere. Het bedoelde eigen vermogen wordt bepaald volgens de waarderingsgrondslagen die in deze jaarrekening zijn opgenomen, waarbij een eventuele herwaarderingsreserve buiten beschouwing wordt gelaten. Over 2015 was dit € 388.774 (2014: € 239.128 en 2013: € 72.777). Deze vergoedingen zijn (nog) niet door de directie in rekening gebracht.

Personeel

De vennootschap heeft geen personeel in dienst (2014:0).

14. Algemene bedrijfslasten	2015	2014
	€	€
Raad van Commissarissen	27.500	27.500
Bestuurskosten Stichting Administratiekantoor *)	9.100	4.100
Accountantskosten **)	17.340	12.000
Advieskosten ***)	28.109	13.788
Overige algemene kosten	48.780	46.544
	<u>130.829</u>	<u>103.932</u>

*) Door de omzetting van de rechtsvorm van de vennootschap (van B.V. naar N.V.) is een bewaarder noodzakelijk. De kosten bedragen over de periode vanaf 1 augustus 2015 € 5.000.

***) De ten laste van het boekjaar gebrachte honoraria voor de externe accountant en de accountantsorganisatie, genoemd in artikel 1, eerste lid, onder a en e, van de Wet toezicht accountantsorganisatie, zijnde Ernst & Young Accountants LLP en gelieerde organisaties, bedragen voor het onderzoek van de jaarrekening 2015 € 17.340 (2014: € 12.000).

****) De advieskosten zijn gestegen ten opzichte van vorig jaar, door onder andere de juridische kosten voor de omzetting van de rechtsvorm (van B.V. naar N.V.).

15. Rentebaten en –lasten	2015	2014
	€	€
Rentelasten hypotheek	3.062.622	3.549.227
Amortisatie financieringskosten	38.281	42.112
Bankkosten *)	28.010	3.606
	<u>3.128.913</u>	<u>3.594.945</u>

*) De bankkosten zijn gestegen door de in rekening gebrachte provisie van de financiers voor de verlenging van de leningen.

16. Lopende kosten factor

De Lopende kosten factor heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Hierbij worden de totale kosten (het totaal van de exploitatielasten, de directievergoeding, afschrijvingen en algemene kosten) die in de verslagperiode ten laste van het resultaat alsmede ten laste van het eigen vermogen zijn gebracht opgesteld en afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de interestkosten worden buiten beschouwing gelaten (zo ook de amortisatie financieringskosten), evenals de kosten verband houdend met het in- en uitstappen van deelnemers, voor zover deze gedekt worden uit de ontvangen op- en afslagen.

Het gemiddelde eigen vermogen is berekend door het gemiddelde te nemen per 31 december 2014, 30 juni 2015 en 31 december 2015, waarbij de bedoelde tijdstippen worden gewogen in de verhouding (0,5:1:0,5).

De Lopende kosten factor wordt als volgt berekend: het totaal van de exploitatielasten (€ 1.483.571), afschrijving bijkomende kosten (€ 183.198), directievergoeding (€ 626.108), algemene bedrijfslasten (€ 130.829), afschrijving op geactiveerde oprichtings- en begeleidingskosten (€ 0), te weten (€ 2.423.706) wordt afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde, die is berekend door het gemiddelde te nemen per 31 december 2014, 30 juni 2015 en 31 december 2015, waarbij de bedoelde tijdstippen worden gewogen in de verhouding (0,5:1:0,5). De gemiddelde intrinsieke waarde bedraagt derhalve € 37.707.776 ((€ 36.127.622 x 0,5 + € 37.506.000 x 1 + € 39.691.483 x 0,5)/2). Hiermee komt de Lopende kosten factor in 2015 uit op 6,43% (2014: 6,30%).

17. Meerjarenprognose prospectus

Conform artikel 123 Bgfo Wft dient er een vergelijking gemaakt te worden tussen de naar soort onderscheiden kosten volgens het prospectus en de daadwerkelijk gemaakte kosten.

In het laatste prospectus d.d. 14 februari 2011 is verantwoord dat het totaal van de volgende kosten in het boekjaar 2009 € 5,9 miljoen bedraagt: afschrijvingen oprichtings- en begeleidingskosten, Directievergoeding, vergoeding Raad van Commissarissen, algemene bedrijfslasten, accountantskosten en fiscaal advies, kosten toezicht AFM, marketingkosten, de kosten van de financiële en beleggersadministratie, de rentelasten en de afschrijvingen aankoopkosten beleggingen vastgoed, afsluit- en transactiekosten vastgoed, depotkosten, bankkosten en onderhoudskosten.

Het totaal van deze kostensoorten zal conform het laatste prospectus d.d. 14 februari 2011 naar verwachting per jaar maximaal 4,5% van de waarde van de activa van het Fonds bedragen.

Het totaal van deze kostensoorten bedraagt in 2015 ca. € 5,6 miljoen, zijnde ca. 4,4% van de waarde van de activa van het Fonds.

18. Vergoedingen en transacties met gelieerde partijen

Transacties met verbonden partijen vinden plaats onder marktconforme voorwaarden.

Acquisitievergoeding

De directie brengt een acquisitievergoeding in rekening van 2% van de koopprijs kosten koper voor de selectie, aankoop en financiering van nieuw te verwerven vastgoed. Over 2015 was dit € 0 (2014: € 0).

Performance fee

De directie is bij verkoop van (een deel van) de vastgoedportefeuille van Super Winkel Fonds N.V. gerechtigd tot 20%, exclusief btw, van de meeropbrengst van het verkochte deel van het vastgoed. Deze meeropbrengst is het positieve verschil tussen de nettoverkoopopbrengst (zijnde de gerealiseerde verkoopopbrengst na aftrek van de door de vennootschap gemaakte verkoopkosten) en de balanswaarde van het vastgoed en de geactiveerde begeleidings- en oprichtingskosten per 1 januari 2008 vermeerderd met de verwervingsprijs inclusief alle bijkomende kosten en overdrachtsbelasting van daarna nog verworven vastgoed. Over 2015 was dit € 0 (2014: € 0).

Directievergoeding

De directie brengt ter vergoeding van haar werkzaamheden per kwartaal een fee in rekening aan de vennootschap van 1¼ promille (exclusief btw) over de balanswaarde van het vastgoed, welke balanswaarde de eerste dag van elk kwartaal wordt bepaald volgens de waarderinggrondslagen die in deze jaarrekening zijn opgenomen. Over 2015 was dit € 626.108 (2014: € 661.403).

In het geval dat in de jaarrekening van de vennootschap wordt vastgesteld dat het jaarlijkse uitkeerbare exploitatierendement meer is dan 7,5% van het eigen vermogen, ontvangt de directie een additionele vergoeding van 20% (exclusief btw) over het meerdere. Het bedoelde eigen vermogen wordt bepaald volgens de waarderinggrondslagen die in deze jaarrekening zijn opgenomen, waarbij een eventuele herwaarderingsreserve buiten beschouwing wordt gelaten. Over 2015 was dit € 388.774 (2014: € 239.128 en 2013: € 72.777). Deze vergoedingen zijn (nog) niet door de directie in rekening gebracht.

Vergoeding vastgoedmanagement en verhuurmutaties

Vastgoedmanagement en vergoeding verhuurmutaties worden in rekening gebracht op basis van de tariefkaart (indien van toepassing) van de beheerder. In 2015 heeft de beheerder € 222.294 (2014:€ 218.513) aan vastgoedmanagement vergoeding in rekening gebracht. In 2015 heeft de beheerder € 20.000 (2014:€ 47.869) aan vergoeding verhuurmutaties in rekening gebracht

Commissarissenvergoeding

De vergoeding voor de commissarissen bedraagt € 27.500 per jaar(2014: € 27.500).

Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds

De vergoeding aan het Nederlandsch Administratie- en Trustkantoor bedraagt € 4.100 per jaar(2014: € 4.100). Per 1 augustus 2015 is door omzetting van de rechtsvorm een bewaarder aangesteld. Vanaf deze datum tot einde jaar bedraagt de betaalde vergoeding € 5.000 (2014:€ 0).

Kosten bij toe- en uittreding

Toekomstige uitgifte van certificaten vindt plaats tegen ten minste de alsdan geldende intrinsieke waarde vermeerderd met een opslag van 3%, de emissiekosten die in rekening worden gebracht door Annexum Beheer B.V. Het fonds kan ook certificaten inkopen tegen de alsdan geldende intrinsieke waarde verminderd met een afslag van 3% wegens te maken kosten met een minimum van € 100 per toe- of uittreder. Deze vergoeding wordt door de toedan wel uittreder gedragen.

Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 8 april 2016

De directie:

Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

R.P. van Gool

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Ernst & Young Accountants LLP te Amsterdam heeft de jaarrekening nog niet van een controleverklaring voorzien. Deze volgt naar verwachting binnen enkele weken.

Statutaire winstbestemmingsregeling

Artikel 27 van de statuten van Super Winkel Fonds N.V. bepaalt de verdeling van de winst die in enig boekjaar is behaald. De tekst van artikel 27 luidt als volgt:

1. De winst staat ter beschikking van de algemene vergadering met inachtneming van het dienaangaande in lid 4 bepaalde.
2. Uitkeringen kunnen slechts plaatshebben tot ten hoogste het uitkeerbare deel van het eigen vermogen.
3. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
4. Van de winst behaald in enig boekjaar zal na afsluiting van het boekjaar binnen de wettelijk voorgeschreven termijn een zodanig gedeelte aan de aandeelhouders worden uitgekeerd als nodig is om de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 Vpb te handhaven. Het bestuur kan van de resterende winst zoveel reserveren als het bestuur wenselijk acht.
5. De bestuur kan, met inachtneming van het dienaangaande in lid 2. bepaalde, besluiten tot uitkering van interim-dividend.
6. De algemene vergadering kan, met inachtneming van het dienaangaande in lid 2. bepaalde, besluiten tot uitkeringen ten laste van een reserve.
7. De vordering van de aandeelhouder tot uitkering verjaart door een tijdsverloop van vijf jaren.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2014

De jaarrekening 2014 is vastgesteld in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders gehouden op 30 april 2015. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

De directie stelt voor het positieve resultaat over 2015 na belastingen van € 6.486.967 toe te voegen aan de overige reserve.

Persoonlijke belangen in het fonds

De leden van de Raad van Commissarissen hadden gedurende 2015 geen ander persoonlijk belang bij de beleggingen van de vennootschap dan als certificaathouder van de vennootschap. De directie van de vennootschap had gedurende 2015 geen persoonlijke certificaten van aandelen in de vennootschap.

Gebeurtenissen na balans datum

Er zijn geen gebeurtenissen na balans datum die van invloed zijn op de cijfers van 2015.