

# Jaarbericht 2019

## Super Winkel Fonds N.V.



**SUPER WINKEL FONDS**  
EEN BELEGING VAN ANNEXUM

# Inhoudsopgave

|   |    |
|---|----|
| Bericht van de Raad van Commissarissen                                  | 3  |
| Kerncijfers   | 4  |
| Verslag van de directie   | 6  |
| Profiel   | 14 |
| Jaarrekening  | 16 |
| - Balans per 31 december 2019   | 16 |
| - Winst- en verliesrekening over periode 1 januari t/m 31 december 2019 | 17 |
| - Kasstroomoverzicht over periode 1 januari t/m 31 december 2019        | 18 |
| - Toelichting op de jaarrekening  | 19 |
| Overige gegevens  | 34 |
| Controle verklaring van de onafhankelijke accountant                    | 35 |

## Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de certificaathouders,

Hierbij bieden wij u het jaarbericht 2019 van Super Winkel Fonds N.V. aan, opgesteld door de directie en op 25 maart 2020 besproken met Deloitte (de accountant).

Er is geïnvesteerd in een aantal bestaande objecten, dit betreft onder meer uitbreiding van het object in Pernis, verbouwing en verbetering van de objecten in Drachten, Tilburg en Den Haag (Parijsplein). Meer gedetailleerde informatie over het gerealiseerde resultaat, de (ontwikkelingen in de) portefeuille, de financiering daarvan en de waardeontwikkeling leest u in het directieverslag.

De onderwerpen die tijdens de vergaderingen van onze Raad (19 maart 2019, 20 mei 2019, 26 augustus 2019 en 18 december 2019) zijn besproken, hadden betrekking op de jaarrekening, het halfjaarbericht, de begroting, het dividendbeleid, het strategisch beleid inzake de vastgoedobjecten en de (her)financiering van de portefeuille. Daarnaast onderhielden wij frequent contact over actuele ontwikkelingen met betrekking tot deze onderwerpen.

De Raad van Commissarissen bestaat thans uit de heren ir. P.J.A.M. Schretlen, P.A.M. Thijssen RA en mr. K.M. Pauw.

Amsterdam, 8 mei 2020

De Raad van Commissarissen:

ir. P.J.A.M. Schretlen (Voorzitter)  
P.A.M. Thijssen RA  
mr. K.M. Pauw

# Kerncijfers

## Fondskenmerken

|  |             | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    |
|--|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Resultaten (x € 1.000)   | <b>Noot</b> |         |         |         |         |         |
| Bruto huuropbrengsten  |             | 11.008  | 10.600  | 11.204  | 13.334  | 13.896  |
| Direct beleggingsresultaat                                     |             | 5.277   | 5.823   | 6.817   | 7.774   | 8.487   |
| Indirect beleggingsresultaat                                   |             | 1.573   | 133     | 1.657   | (532)   | 158     |
| Beleggingsresultaat  |             | 6.850   | 5.956   | 8.474   | 7.242   | 8.644   |
| Balans (x € 1.000)   |             |         |         |         |         |         |
| Vastgoedbeleggingen  | <b>1</b>    | 135.220 | 136.310 | 164.438 | 190.940 | 193.230 |
| Eigen vermogen   |             | 45.238  | 60.398  | 79.845  | 82.811  | 85.530  |
| Vreemd vermogen (Hypothecair)                                  |             | 89.294  | 87.200  | 87.784  | 113.048 | 110.478 |
| Solvabiliteit (in %)   | <b>2</b>    | 33,2%   | 40,4%   | 46,9%   | 41,9%   | 43,1%   |
| Loan-to-value (in %)   | <b>3</b>    | 66,0%   | 64,0%   | 53,4%   | 59,2%   | 57,2%   |
| Lopende kosten factor (in %)                                   |             | 6,4%    | 6,3%    | 4,6%    | 5,1%    | 4,9%    |
| Aantal supermarkten in het fonds                               |             | 27      | 27      | 32      | 38      | 37      |
| Supermarkten als percentage van de huurinkomsten               |             | 70,6%   | 69,8%   | 72,3%   | 73,0%   | 72,3%   |
| Gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten in jaren |             | 5,4     | 5,4     | 5,0     | 6,0     | 5,3     |
| Bezettingsgraad  |             | 98,8%   | 99,2%   | 98,8%   | 98,0%   | 96,3%   |
| Gemiddelde gewogen (reken)rente                                |             | 3,5%    | 1,9%    | 1,9%    | 1,9%    | 1,9%    |
| Rentevast periode  |             | 0,5     | 4,5     | 3,5     | 2,5     | 1,5     |

### Noten:

Begin 2016 heeft een fusie plaatsgevonden tussen Super Winkel Fonds N.V. en Supermarkt Beleggingsfonds B.V. De kengetallen 2015 zijn ten behoeve van de vergelijkbaarheid met 2016 en 2017 geconsolideerd gepresenteerd.

De kengetallen in de kolommen van jaar 2015 tot en met 2016 zijn aangepast als gevolg van de (wettelijke) stelselwijziging in 2017.

1. Het vastgoed is gewaardeerd tegen actuele waarden.
2. De solvabiliteit is berekend door het eigen vermogen te delen door het totaalvermogen (balanstotaal).
3. Loan-to-value is berekend door het hypothecair vreemd vermogen af te zetten tegen de actuele waarde van het vastgoed.

## Kenmerken per certificaat

|  |             | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      |
|--|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Bedragen in €                                | <b>Noot</b> |           |           |           |           |           |
| Uitstaande certificaten van aandelen         | <b>1</b>    | 1.524.132 | 2.083.724 | 2.596.143 | 2.670.771 | 2.699.415 |
| Direct beleggingsresultaat per certificaat   | <b>2</b>    | 3,54      | 3,57      | 3,27      | 2,91      | 3,14      |
| Indirect beleggingsresultaat per certificaat | <b>2</b>    | 0,87      | 0,01      | 0,80      | (0,20)    | 0,06      |
| Beleggingsresultaat per certificaat          | <b>2</b>    | 4,41      | 3,58      | 4,07      | 2,71      | 3,20      |
| Intrinsieke waarde per certificaat (x €1)    |             | 30,18     | 28,99     | 30,75     | 31,01     | 31,68     |
| Handelswaarde per certificaat (x €1)         | <b>3</b>    | -         | 29,29     | 31,74     | 32,42     | 32,75     |
| Dividend per certificaat                     | <b>4</b>    | 2,86      | 5,15      | 2,75      | 2,54      | 2,56      |
| Contant uitgekeerd                           | <b>5</b>    | 2,30      | 1,87      | 2,49      | 2,54      | 2,56      |
| In stock uitgekeerd                          |             | 0,56      | 3,28      | 0,26      | -         | -         |

### Noten:

Begin 2016 heeft een fusie plaatsgevonden tussen Super Winkel Fonds N.V. en Supermarkt Beleggingsfonds B.V. De kengetallen 2015 zijn ten behoeve van de vergelijkbaarheid met 2016 en 2017 geconsolideerd gepresenteerd.

- De kengetallen in de kolommen van jaar 2015 tot en met 2016 zijn aangepast als gevolg van de (wettelijke) stelselwijziging in 2017. Dit betreft het aantal uitstaande certificaten per jaareinde.
- Het beleggingsresultaat per certificaat is het beleggingsresultaat van het betreffende jaar gedeeld door het aantal certificaten aan het begin van het betreffende jaar. Voor 2016 geldt dat het direct resultaat per aandeel over de periode tot aan de fusie is afgezet tegen het aantal aandelen voorafgaand aan de fusie met Supermarkt Beleggingsfonds. Het direct resultaat per aandeel over de periode na de fusie is afgezet tegen het aantal aandelen na effectueren van de fusie.
- De handelswaarde zoals berekend door de directie van het fonds, ter indicatie voor handel op de secundaire markt of bij een emissie.
- Dividend per certificaat is het uitgekeerde dividend per certificaat van aandeel Super Winkel Fonds in het betreffende boekjaar op basis van eigendom van het certificaat op 1 januari van het betreffende boekjaar. Hierin zijn de uitkeringen aan (voormalige) beleggers in Supermarkt Beleggingsfonds over de periode voorafgaand aan de fusie niet opgenomen.
- Contant uitgekeerd dividend per certificaat is inclusief ingehouden dividendbelasting van alle dividenduitkeringen (inclusief stock).

# Verlag van de directie

## Inleiding

Het boekjaar 2019 van Super Winkel Fonds NV kan worden aangemerkt als een goed jaar. Operationeel heeft het fonds in 2019 een omzet van € 14,3 miljoen (€ 13,9 miljoen bruto huuropbrengsten en € 0,4 miljoen overige opbrengsten) en een direct beleggingsresultaat van € 8,5 miljoen gerealiseerd. De bezettingsgraad van de portefeuille is 96,3% (op basis van vloeroppervlak); de gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 5,3 jaar. De loan-to-value bedraagt 57,2% per 31 december 2019.

## Resultaat

Het fonds heeft over 2019 een resultaat na belasting behaald van € 8,6 miljoen (2018: € 7,2 miljoen). Dit resultaat bestaat uit een direct beleggingsresultaat van € 8,5 miljoen positief en een indirect beleggingsresultaat van € 0,2 miljoen positief. Een vergelijking met voorgaand jaar treft u hierna aan.

|                              | 2019             | 2018             |
|------------------------------|------------------|------------------|
|                              | €                | €                |
| Direct beleggingsresultaat   | 8.486.518        | 7.773.591        |
| Indirect beleggingsresultaat | 157.795          | (532.012)        |
| <b>Resultaat</b>             | <b>8.644.313</b> | <b>7.241.579</b> |

Het direct beleggingsresultaat is gestegen met € 0,7 miljoen ten opzichte van 2018 (€ 7,8 miljoen). Deze stijging laat zich onder meer verklaren door € 0,6 miljoen hogere huuropbrengsten en een eenmalige afkoopsom van € 0,4 miljoen.

Het indirect beleggingsresultaat over 2019 bedraagt € 0,2 miljoen positief en bestaat uit een positieve waardestijging van € 1,3 miljoen van de vastgoedportefeuille. De waarde van de objecten die per 31 december 2018 tot het fonds behoorden is met 0,7% toegenomen. De positieve waardeverandering wordt deels tenietgedaan door de afschrijvingen op immateriële vaste activa en geamortiseerde financieringskosten (totaal € 1,1 miljoen negatief).

Sinds 1 januari 2017 is het volgens de verslaggevingsregels niet meer toegestaan om de bijkomende kosten bij een acquisitie te activeren en af te schrijven. Tot en met 2016 werden deze kosten door Super Winkel Fonds wel geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar. Op grond van deze wettelijke aanpassing is de berekening van de intrinsieke waarde overeenkomstig aangepast. Aangezien wij als beheerder van het fonds op grond van de gerechtvaardigde belangenafweging tussen zittende en (deels) toen uitredende certificaathouders de nieuwe (wettelijke) wijze van verwerken van de bijkomende kosten niet redelijk vinden, hebben wij de handelswaarde hierop aangepast. Hieronder wordt de aanpassing van het resultaat uiteengezet.

|                                   | Intrinsieke waarde | Aanpassing       | Handelswaarde    |
|-----------------------------------|--------------------|------------------|------------------|
|                                   | €                  | €                | €                |
| Direct beleggingsresultaat        | 8.486.518          | -                | 8.486.518        |
| Indirect beleggingsresultaat      | 157.795            | (739.407)        | (581.612)        |
| <b>Totaal beleggingsresultaat</b> | <b>8.644.313</b>   | <b>(739.407)</b> | <b>7.904.906</b> |

De aanpassing in het indirect beleggingsresultaat voor de omrekening naar handelswaarde resulteert in een daling van € 0,7 miljoen omdat bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting worden geactiveerd en over vijf jaar worden afgeschreven, terwijl bij de intrinsieke waarde de bijkomende kosten direct worden afgeboekt.

### Intrinsieke waarde

Op balansdatum ultimo 2019 bedraagt het eigen vermogen € 85,5 miljoen. Het aantal uitstaande certificaten is 2.699.415. Dit is gewijzigd ten opzichte van eind 2018 als gevolg van herbeleggen van het contant dividend door de certificaathouders die daarvoor gekozen hebben. De intrinsieke waarde per certificaat is € 31,68 per ultimo 2019 (ultimo 2018: € 31,01).

| In €                                      | Eigen vermogen    |
|---|-------------------|
| <b>Eigen vermogen per 1 januari 2019</b>  | <b>82.810.656</b> |
| Uitgifte certificaten                     | 930.493           |
| Contante uitkeringen en dividendbelasting | (6.855.156)       |
| Resultaat over 2019                       | 8.644.313         |
| <b>Stand per 31 december 2019</b>         | <b>85.530.306</b> |

### Handelswaarde

De handelswaarde per aandeel bedraagt per 31 december 2019 € 32,75 (31 december 2018: € 32,42). Het verschil ten opzichte van de intrinsieke waarde per aandeel is de verwerking van de aankoopkosten. Bij bepaling van de handelswaarde worden deze kosten wel geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar. Aangezien beleggen in vastgoed een lange-termijn-karakter kent en de huidige wijze van berekenen de intrinsieke waarde (per aandeel) onevenwichtig beïnvloedt vanuit het perspectief van zowel het fonds, uittredende beleggers als beleggers die aandelen aankopen, wordt voor de handel in aandelen in het fonds op de secundaire markt een handelswaarde berekend waarbij het element van deze bijkomende kosten is aangepast.

### Dividend

Super Winkel Fonds is een fiscale beleggingsinstelling. Daarom is het gerealiseerde fiscale resultaat de basis voor de bepaling van het dividendbeleid. Dit resultaat dient binnen acht maanden na verstrijken van het verslagjaar uitgekeerd te worden. Het fiscale resultaat komt vrijwel overeen met het gerealiseerde directe resultaat.

In 2019 hebben de volgende uitkeringen plaatsgevonden:

| In €   | Bruto dividend   | Per certificaat |
|--|------------------|-----------------|
| Slotdividend 2018 – contant dividend, uitgekeerd juni 2019         | 1.068.308        | 0,40            |
| Interim-dividend 2019 – contant dividend, uitgekeerd juni 2019     | 2.350.278        | 0,88            |
| Interim-dividend 2019 – contant dividend, uitgekeerd december 2019 | 3.436.568        | 1,28            |
| <b>Totaal</b>  | <b>6.855.154</b> | <b>2,56</b>     |

Het fiscaal resultaat over 2019 bedraagt € 7,3 miljoen. Hiervan is in 2019 € 5,8 miljoen reeds uitgekeerd, de directie stelt daarom voor een slotdividend over 2019 uit te keren ter grootte van € 1,5 miljoen.

### Vastgoedportefeuille

Per 31 december 2019 bestaat de portefeuille van Super Winkel Fonds N.V. uit 35 objecten, te weten 7 delen van (wijk)winkelcentra in Den Haag (Parijsplein), Zwolle (Maagjesbolwerk), Utrecht (Gagelhof), Drachten (De Wiken), Kerkrade (Carboonplein), Panningen (Pastoor Huijbenplein) en Oegstgeest (Rhijnzicht), die samen 9 supermarkten bevatten, 26 supermarktobjecten waarin 27 supermarkten, 1 object met alleen retail en 1 object met kantoor, horecafuncties en parkeergarage.

Voor de onderstaande objecten zijn in 2019 de volgende veranderingen doorgevoerd:

- Venne, Winschoten  
Dit object bevat geen supermarkt en past derhalve niet binnen het beleggingsbeleid. Daarom is er in 2019 actief opzoek gegaan naar een mogelijke koper. Inmiddels is er overeenstemming bereikt over de verkoop van dit object. De levering zal plaatsvinden in februari 2020.
- Winkelcentrum De Wiken, Drachten  
De 1e fase van de renovatie, verduurzaming en herindeling van het winkelcentrum in Drachten is afgerond. Fase 2 zal begin 2020 van start gaan. Daarbij zal het gedeelte van de Albert Heijn eveneens worden verbouwd.

- **Prins Bernhardlaan, Lochem**  
Met Albert Heijn is overeenstemming bereikt over de uitbreiding van de supermarkt. Het fonds zal in 2020 een investeringsbijdrage leveren van € 670.000,- tegen een rendement van 7%.
- **Winkelcentrum Parijsplein, Den Haag**  
Wegens de verhuur van diversen winkelruimtes is de leegstand in dit object met 70% afgenomen. Tevens is in samenspraak met de gemeente het volledige plein opgeknapt.
- **Carboonplein, Kerkrade**  
Met huurder Jan Linders is een voortijdige beëindiging van het huurcontract overeengekomen. Daarbij heeft huurder een afkoopsom betaald. De vrijgekomen winkelruimte wordt actief aangeboden.
- **De Blaak, Tilburg**  
Het winkelcentrum de Blaak wordt in 2020 gerenoveerd. Met Jumbo is daarvoor een huurprijs verhoging alsmede een huurverlenging overeengekomen.
- **Jufferenwal, Zwolle**  
De leegstaande winkelruimte op de begane grond is per augustus 2019 verhuurd aan een damesmode zaak.

### Duurzaamheid

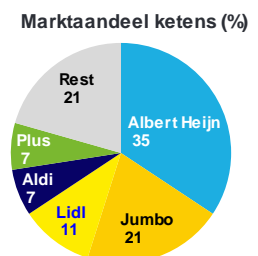
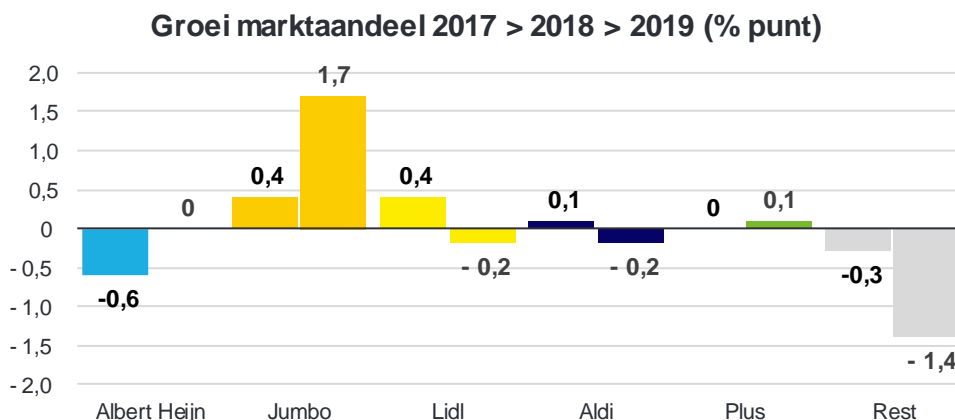
Verduurzaming van het vastgoed is een belangrijk onderdeel van het actieve beheer van de portefeuille. Mede door het klimaatakkoord van Parijs en de duurzame ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties, willen wij hier meer op anticiperen. Om deze reden willen wij de beleggers nadrukkelijker informeren over de genomen maatregelen.

In het afgelopen jaar heeft dit geresulteerd in de volgende concrete duurzaamheidsmaatregelen:

- Op de daken van 2 Albert Heijn's (Oostburg en Lochem) is geïnvesteerd in 485 zonnepanelen. De opgewekte energie zal afgenomen worden door de supermarkten dan wel terug geleverd worden aan het net. De investering bedraagt € 139k en het theoretisch rendement (inclusief afschrijving in 15 jaar en SDE subsidie) ligt tussen 5% en 7%.
- In winkelcentrum De Wiken te Drachten is de collectieve CV-installatie vervangen voor energiezuinige warmtepompen. Daarnaast is tijdens de renovatie van het winkelcentrum de gehele gevel voorzien van nieuwe puien met dubbel glas.
- De winkelruimtes te Winkelcentrum Lunetten zijn losgekoppeld van de collectieve CV-installatie en is vervangen voor energiezuinige warmtepompen.

### Marktomstandigheden 2019

Marktleider Ahold - Albert Heijn heeft de daling van het marktaandeel met 0,6%-punt van vorig jaar geneutraliseerd. Het aandeel blijft stabiel op 34,7%. Jumbo laat in het afgelopen jaar weer de grootste groei zien, na een stijging van 2017 op 2018 van 0,4%-punt neemt de groei van 2018 op 2019 toe tot 1,7%-punt, een stijging van Jumbo's marktaandeel met 9%, een prestatie van formaat. De discounters Lidl en Aldi laten na de groei van vorig jaar nu weer een daling met 0,2%-punt zien, de ingrijpende ombouwoperatie van Aldi blijft nog onbeloofd. De verkoop van Emté aan Jumbo en Coop veroorzaakt uiteraard een daling van het marktaandeel van Superunie totaal. De marktaandeelstijging van Coop komt overeen met de winkeluitbreiding. Binnen de Superunie-leden wint Plus een 0,1%-punt marktaandeel, ten koste van Deen, Hoogvliet, Poiesz en Spar die allen 0,1%-punt verliezen.



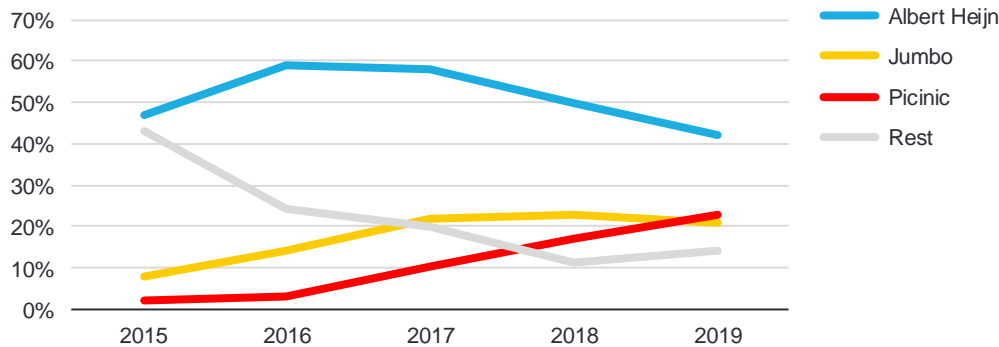
De omzet van de supermarktketens is door de grens van € 40 miljard gebroken (voornamelijk veroorzaakt door de stijging van het btw-tarief). Ze behouden de dominante positie in de foodketen. De groei van online



retail leidt tot toenemende concurrentie in het retailkanaal. Het huidige marktaandeel van online food is gedaald tot 3% ultimo 2019, eind 2018 was het nog 3,6%. De grootste formules (Albert Heijn en Jumbo) hebben online omarmd en het sentiment bij deze partijen is dat online leidt tot meer omzet (ook in de fysieke winkel), maar nog niet winstgevend is. De online marktaandelen zijn wel flink in beweging.

### Marktaandelen online supermarkten (%)

(bron Supervastgoed)



Picinic is Jumbo online voorbij, maar ondanks de daling van haar aandeel is Albert Heijn nog steeds zo groot als Jumbo en Picinic samen. Online zal blijven groeien, gemak dient immers de mens, maar kampt nog met problemen inzake distributie, assortiment en versheid. Ook duurzaamheid is een issue (distributie). Picinic is daarin het meest vooruitstrevend.

De grote nadruk op (vers)beleving en foodservice die in de fysieke winkel wordt gelegd, leidt tot het verstevigen van de positie van de fysieke winkel in de keten.

Supermarktketens zijn solvabele partijen die de afgelopen jaren hebben bewezen snel in te spelen op veranderingen in de markt. Dit leidt ertoe dat supermarkten ook in de toekomstgerichte wijzigingen en toevoegingen aan de fysieke supermarkten doen om antwoord te kunnen blijven geven op de consumentenbehoefte.

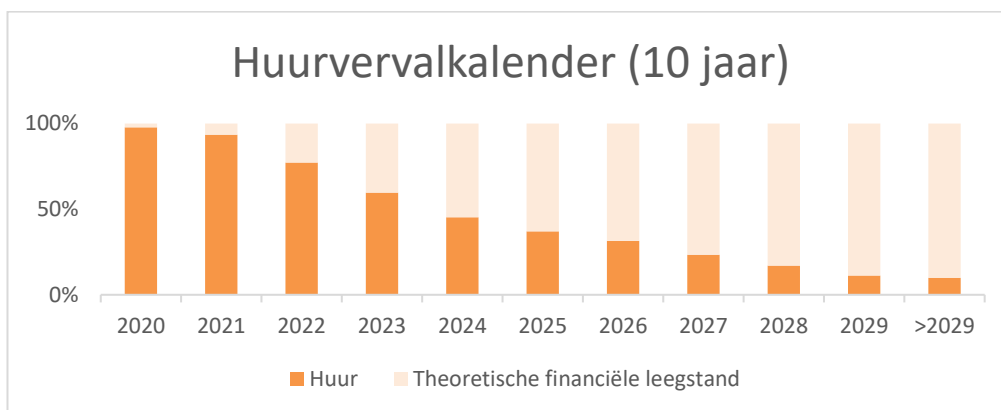
Daarnaast spelen supermarkten in op de buitenhuisconsumptie en de behoefte aan kookgemak door het integreren van horeca-elementen in de fysieke winkel en het aanbieden van gemaksmaltijden. Albert Heijn doet dit door het creëren van keukens en de toevoeging van meters voor directe consumptie. Jumbo springt hierop in door het prominenter neerzetten van versproducten en gemak in de Foodmarkt en de toevoegen van de La Place formule. Plus doet dit in de vorm van het 2.0-concept.

### 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 (half)jaarlijkse (externe) taxatie. Cushman & Wakefield heeft de portefeuille per 1 december 2019 getaxeerd, en komt tot een geschatte waarde van € 193,2 miljoen k.k. Dit is een stijging van € 2,3 miljoen bestaande uit investeringen van € 1,0 miljoen, verkopen van € 0,1 miljoen en waardeveranderingen van in totaal € 1,4 miljoen. Over 2019 bedraagt de positieve herwaardering € 0,6 miljoen, *like-for-like* een waardeverandering van 0,7%.

## Huurcontracten

De huurvervalkalender (10 jaar) wordt hieronder schematisch weergegeven.



## Bezetting winkelruimte

Per 31 december 2019 is 3.204 m<sup>2</sup> (31 december 2018: 1.766 m<sup>2</sup>) beschikbaar voor verhuur. Hierdoor is de gemiddelde bezettingsgraad gedaald van 98% per ultimo 2018 naar 96% ultimo 2019. De leegstand wordt voornamelijk veroorzaakt door het vertrek van Jan Linders te Kerkrade, Carboonplein. Deze leeggekomen winkelruimte beslaat 47% van de totale leegstaand in het fonds. Met de renovatie van winkelcentrum De Wiken te Drachten is er, ten opzichte van 2018, 237 m<sup>2</sup> leegstand weggenomen. Op dit moment is er nog één winkelruimte beschikbaar voor verhuur. Tevens wordt middels de voorgenomen verkoop van Venne te Winschoten in 2020 223 m<sup>2</sup> leegstand afgestoten. Tot slot is het noemenswaardig te vermelden dat de onder paragraaf 'vastgoedportefeuille' verhuurde winkelunits te winkelcentrum Parijsplein, Den Haag niet zijn meegenomen in de bezettingsgraad van 2019, omdat deze huurovereenkomsten formeel niet in 2019 zijn ingegaan.

## Financiering

De totale hypothecaire financiering bedraagt € 111,4 miljoen (2018: € 113,0 miljoen); dit komt overeen met 57,2% (2018: 59,2%) van de waarde van het vastgoed. Daarmee voldoet het fonds aan de criteria uit de financieringsovereenkomst. Voor de acquisities en investeringen in 2018 heeft het fonds een tijdelijke financiering ontvangen van € 7,3 miljoen van de huidige financier Postbank AG. De looptijd van deze tijdelijke financiering is verlengd tot en met 30 juni 2020. De beheerder is in gesprek met de financier over verdere verbetering van de toekomstige financieringsstructuur van het fonds, waarbij rente, aflossing en andere condities onderdeel vormen van dit gesprek.

## Solvabiliteit

De solvabiliteit, zijnde de verhouding tussen het eigen vermogen van € 85,5 miljoen en het totaal vermogen van het fonds van € 198,4 miljoen, is 43,1% (ultimo 2018: 41,9%).

## Fiscale beleggingsinstelling

Super Winkel Fonds N.V. voldoet met ingang van 2008 aan de vereisten van een FBI (fiscale beleggingsinstelling), waardoor het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. Een van de vereisten is dat zij binnen acht maanden na afloop van het verslagjaar het fiscale resultaat als dividend uitkeert. Hierdoor wordt het fiscale resultaat gebruikt voor de bepaling van het dividendbeleid. Een ander vereiste is dat het vastgoed maximaal met 60% vreemd vermogen is gefinancierd (op basis van fiscale waardering).

## Risico's

Het fonds heeft de in het onderstaande overzicht opgenomen risico's onderkend. In het overzicht is opgenomen of de risico's wel of niet zijn afgedekt; het toont daarmee tevens de risicobereidheid.

| Risico                            | Interne limiet                                     | Afgedekt | Beheersingsmaatregel   | Impact 2019 | Verwacht risico In 2020 |
|-----------------------------------|--|----------|--|-------------|-------------------------|
| <b>Financieringsrisico</b>        | LTV <66%   | Ja       | Investerings in onderhoud om waarde van het object te behouden en huurders te blijven binden | Laag        | Laag                    |
| <b>Liquiditeitsrisico</b>         | Debt Service Coverage Ratio (DSCR *) >220%         | Ja       | Volgen van huurinkomsten en beheersen van de kosten  | Laag        | Laag                    |
| <b>Renterisico</b>                | Vaste rente  | Ja       | Vaste rente overeengekomen tot 9 juni 2021   | Laag        | Laag                    |
| <b>Waarderingsrisico</b>          | Jaarlijkse taxatie                                 | Ja       | Onafhankelijke taxatie door externe taxateur met RICS-certificering                          | Laag        | Gemiddeld               |
| <b>Leegstandsrisico</b>           | Leegstand <5%                                      | Ja       | Actief beheer object   | Laag        | Laag                    |
| <b>Debiteurenrisico</b>           | Gemiddeld debiteurensaldo als % jaarhuur < 2%      | Ja       | Actief volgen en actie ondernemen bij overschrijden vervaldatum factuur                      | Laag        | Gemiddeld               |
| <b>Verkoopwaarde-ontwikkeling</b> | Gemiddelde looptijd van de huurcontracten > 5 jaar | Ja       | De huurovereenkomsten zijn langdurig aangegaan   | Laag        | Laag                    |

\*) DSCR is de verhouding tussen de cashflow vóór betaling van rente en aflossing aan de financier ten opzichte van deze rente en aflossing.

### Markt- en waarderingsrisico

De waarde van vastgoed wordt beïnvloed door veel factoren, waaronder de vooruitzichten met betrekking tot de economische groei, rentestanden, het inflatietempo en de huurinkomsten. Hoe meer deze factoren fluctueren, hoe groter het marktrisico. Het fonds heeft geen invloed op de macro-economische factoren die het waarde verloop van het vastgoed beïnvloeden. Door de panden goed te beheren probeert het fonds de aantrekkingskracht van het vastgoed echter te waarborgen.

Het fonds heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van de COVID-19-pandemie. De beheerder benadert alle huurders actief en overlegt met hen de te treffen maatregelen inzake de pandemie. Dit heeft inmiddels geresulteerd in afspraken met de huurders inzake betalingsregelingen. Aangezien het fonds vooral uit supermarkten bestaat en het fonds financieel gezond is verwacht de beheerder dat het fonds haar activiteiten kan blijven voortzetten. De financiële gevolgen van COVID-19 zijn nog niet te kwantificeren.

### Operationeel risico

Operationeel risico is het risico op financiële verliezen als gevolg van tekortschietende of falende interne processen, mensen en systemen of externe gebeurtenissen. Annexum Beheer identificeert, monitort en mitigeert de operationele risico's door middel van een risicomangement monitoring. Het systeem van risicomangement voldoet aan de eisen van de leiding van de onderneming. Riscomanagement wordt door Annexum Beheer uitgevoerd voor al haar fondsen, waaronder ook Super Winkel Fonds. Door continue monitoring worden de risico's geanalyseerd en worden mogelijke nieuwe risico's beoordeeld en eventueel vastgelegd. Voor de vastgestelde risico's zijn beheersingsmaatregelen geformuleerd om deze, indien mogelijk, te beperken of af te wenden. Voor 2019 zijn de hiervoor benoemde risico's gemonitord. Annexum Beheer zorgt voor continue verbetering van de effectiviteit en de beheersbaarheid van de processen. Over het afgelopen jaar zijn er geen overschrijdingen van de interne limieten geweest. De methodologie van risicomangement voldoet aan de wensen en eisen van de directie van Annexum Beheer en tevens aan de Wft. Gedurende het jaar is er derhalve geen noodzaak gevonden om het risicomangementstelsel aan te passen.

### Lopendekostenfactor

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 opgeteld 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 over 2019 bedraagt 4,9%. (2018: 5,1%).

### Intern beheersingssysteem

Gedurende het boekjaar heeft de beheerder 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 (waaronder de Wft). Op grond hiervan verklaart Annexum Beheer B.V. als beheerder voor Super Winkel Fonds N.V. te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering die voldoet aan deze 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 2019 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

### 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 in 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.annexum.nl](http://www.annexum.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<br>Annexum Invest | "Identified staff" in senior<br>managementfuncties | "Identified staff" buiten<br>senior management-<br>functies |
|---|------------------------------------|--|---|
| Annexum medewerkers<br>(gemiddelde over 2019) | 33                                 | 4  | 0   |
| <b>Beloning (€)</b>                           |                                    |  |   |
| Totaal vaste beloning 2019                    | 2.662.598                          | 542.593  | 0   |
| Totaal variabele beloning 2019                | 419.796                            | 186.538  | 0   |

Als categorie geïdentificeerde medewerkers ('identified staff') bij 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 2019 waren er geen werknemers in dienst van Super Winkel Fonds N.V. (2018: 0).

### Vooruitzichten

In algemene zin is de toekomst voor de vastgoedmarkt voor 2020 onzeker. De gevolgen van de COVID-19-pandemie zijn per economische sector, per assetclass en per huurder erg verschillend. In eerste instantie lijken de supermarkketens immuun voor de gevolgen van de pandemie.

Naar verwachting zullen de huidige hoge omzetten langzaam weer normaliseren en wij verwachten dat uiteindelijk de resultaten voor de supermarktbranche in 2020 dichtbij de vooraf verwachte niveaus zullen uitkomen.

Ook het fonds heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van de COVID-19 pandemie. De beheerder benadert alle huurders actief en overlegt met hen de te treffen maatregelen inzake de pandemie. Dit heeft vanuit de beheerder geresulteerd in afspraken met de huurders inzake betalingsregelingen en de verwachte omzetsdaling in de winkels. Aangezien het fonds vooral uit supermarkten bestaat en het fonds financieel gezond is verwacht de beheerder dat het fonds haar activiteiten kan blijven voortzetten. De financiële gevolgen van COVID-19 zijn nog niet te kwantificeren.

Amsterdam, 8 mei 2020

De directie:  
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain  
H.F.J. Grevers

## Profiel

### 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 een statutenwijziging plaatsgevonden waardoor Super Winkel Fonds omgezet is van een besloten vennootschap in een naamloze vennootschap; daarmee is het een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal geworden. Tevens heeft wijziging van de statutaire vestigingsplaats plaatsgevonden.

### Fiscale beleggingsinstelling

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 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek ('BW') en de Wft. Fiscaal gelden de regels die aangehouden moeten worden in het kader van de vennootschapsbelasting. Belangrijkste verschil bij de 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.

Super Winkel Fonds N.V. voldoet met ingang van 2008 aan de vereisten van een FBI, waardoor het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. Een van de vereisten is dat zij binnen acht maanden na afloop van het verslagjaar het fiscale resultaat als dividend uitkeert. Hierdoor wordt het fiscale resultaat gebruikt voor de bepaling van het dividendbeleid. Een ander vereiste is dat het vastgoed maximaal met 60% vreemd vermogen is gefinancierd (op basis van fiscale waardering). In het regeerakkoord is vastgelegd dat het vennootschapsbelastingtarief (nu 0%) aangepast kan worden, maar een concreet wetsvoorstel is daar nog niet voor ingediend. Aanpassing van het tarief zal gevolgen hebben voor Super Winkel Fonds N.V. Zodra dit aan de orde is zal er worden beoordeeld op welke wijze het fonds hierop moet gaan anticiperen.

### 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 SGG Group en gelieerde vennootschappen, statutair gevestigd en kantoor houdende te Amsterdam.

### Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen

Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen heeft tot doel de belangen van de certificaathouders, ontstaan uit de fusie met Supermarkt Beleggingsfonds B.V., 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 SGG Group en gelieerde vennootschappen, statutair gevestigd en kantoor houdende te Amsterdam.

### Doelstelling

De doelstelling van Super Winkel Fonds N.V. is het beleggen van haar vermogen in onroerende zaken in Nederland conform haar beleggingsbeleid tegen een aanvaardbaar risico, zodanig dat de risico's daarvan zoveel mogelijk worden gespreid, teneinde de certificaathouders in de opbrengst te doen delen, met inachtneming van de eisen voortvloeiend uit het regime van de fiscale beleggingsinstelling.

Bij de verhuur, financiering en optimalisatie van de vastgoedportefeuille houdt de directie zoveel mogelijk rekening met deze doelstelling. De directie tracht de vastgoedportefeuille optimaal verhuurd te houden. Dit doet zij onder meer door een goede relatie te onderhouden met de huurders en door actief om te gaan met verhuurmogelijkheden.

Naast de inbreng van eigen vermogen door de certificaathouders is het fonds gefinancierd met een hypothecaire lening. 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. De directie van Annexum Beheer B.V. bestaat uit twee personen.

Annexum Beheer B.V.  
Strawinskylaan 485  
World Trade Center, (G-Toren)  
1077 XX Amsterdam

Telefoon: 020 572 01 01  
E-mail: [info@annexum.nl](mailto:info@annexum.nl)

# Jaarrekening 2019

## BALANS PER 31 DECEMBER 2019

| Voor resultaatbestemming                  |             | 31 dec 2019        | 31 dec 2018        |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Activa</b>                             | <b>noot</b> | €                  | €                  |
| <b>Beleggingen</b>                        |             |                    |                    |
| Vastgoed                                  | <b>1</b>    | 193.230.000        | 190.940.000        |
| <b>Vorderingen</b>                        |             |                    |                    |
| Huurdebiteuren                            | <b>2</b>    | 79.785             | 136.692            |
| Overige vorderingen en overlopende activa | <b>3</b>    | 339.971            | 1.023.742          |
|   |             | 419.756            | 1.160.434          |
| <b>Overige activa</b>                     |             |                    |                    |
| Immateriële vaste activa                  | <b>4</b>    | 1.188.211          | 1.821.682          |
| Financiële vaste activa                   | <b>5</b>    | 1                  | 1                  |
| Liquide middelen                          | <b>6</b>    | 3.606.040          | 3.853.050          |
|   |             | 4.794.252          | 5.674.733          |
|   |             | <b>198.444.008</b> | <b>197.775.167</b> |
| <b>Passiva</b>                            |             |                    |                    |
| <b>Eigen vermogen</b>                     |             |                    |                    |
| Aandelenkapitaal                          | <b>7</b>    | 2.699.415          | 2.670.771          |
| Agioreserve                               |             | 79.509.582         | 78.607.733         |
| Wettelijke reserve                        |             | 1.188.211          | 1.821.682          |
| Herwaarderingsreserve                     |             | 4.476.724          | 3.382.156          |
| Overige reserves                          |             | (10.987.939)       | (10.913.265)       |
| Onverdeeld resultaat                      |             | 8.644.313          | 7.241.579          |
|   |             | 85.530.306         | 82.810.656         |
| <b>Langlopende schulden</b>               | <b>8</b>    | 100.983.677        | 101.941.685        |
| <b>Kortlopende schulden</b>               |             |                    |                    |
| Hypothecaire kortlopende schulden         | <b>9</b>    | 8.635.752          | 9.792.752          |
| Crediteuren                               |             | 515.793            | 508.167            |
| Belastingen                               |             | 568.932            | 619.433            |
| Vooruit ontvangen huur                    |             | 1.822.122          | 1.836.631          |
| Overige kortlopende schulden              |             | 387.425            | 265.843            |
|   |             | 11.930.025         | 13.022.826         |
|   |             | <b>198.444.008</b> | <b>197.775.167</b> |



**WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2019**

|  |             | 1 januari 2019<br>31 december 2019 | 1 januari 2018<br>31 december 2018 |
|--|-------------|------------------------------------|------------------------------------|
|  | <b>noot</b> | €                                  | €                                  |
| <b>Bedrijfsopbrengsten</b>                             |             |                                    |                                    |
| Huuropbrengsten  |             | 13.896.339                         | 13.334.387                         |
| Overige opbrengsten                                    |             | 393.531                            | 8.164                              |
| Exploitatielasten                                      | <b>13</b>   | (2.192.749)                        | (2.214.467)                        |
|  |             | <b>12.097.121</b>                  | <b>11.128.084</b>                  |
| <b>Waardeveranderingen van beleggingen</b>             | <b>14</b>   |                                    |                                    |
| Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen      |             | (17.153)                           | -                                  |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen |             | 1.272.970                          | 611.772                            |
|  |             | <b>1.255.817</b>                   | <b>611.772</b>                     |
| <b>Som van de opbrengsten (uit beleggingen)</b>        |             | <b>13.352.938</b>                  | <b>11.739.856</b>                  |
| <b>Bedrijfslasten</b>                                  |             |                                    |                                    |
| Directievergoeding                                     | <b>15</b>   | 1.183.319                          | 1.033.589                          |
| Algemene bedrijfslasten                                | <b>16</b>   | 320.177                            | 332.788                            |
| Afschrijvingskosten                                    | <b>4</b>    | 633.471                            | 717.543                            |
| Rentebaten en –lasten                                  | <b>17</b>   | 2.571.658                          | 2.414.357                          |
| <b>Som der bedrijfslasten</b>                          |             | <b>4.708.625</b>                   | <b>4.498.277</b>                   |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                      |             | <b>8.644.313</b>                   | <b>7.241.579</b>                   |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening   |             | -                                  | -                                  |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                        |             | <b>8.644.313</b>                   | <b>7.241.579</b>                   |
| Direct beleggingsresultaat                             |             | 8.486.518                          | 7.773.591                          |
| Indirect beleggingsresultaat                           |             | 157.795                            | (532.012)                          |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                        |             | <b>8.644.313</b>                   | <b>7.241.579</b>                   |

**KASSTROOMOVERZICHT 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2019**

| Volgens indirecte methode                              |       | 1 januari 2019<br>31 december 2019 | 1 januari 2018<br>31 december 2018 |
|--|-------|------------------------------------|------------------------------------|
|  | Noot  | €                                  | €                                  |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                        |       | 8.644.313                          | 7.241.579                          |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen | 1     | (1.272.970)                        | (611.772)                          |
| Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen      | 1     | 17.152                             | -                                  |
| Amortisatie/ afschrijvingen                            | 4,17  | 1.098.022                          | 1.143.784                          |
| Mutatie werkkapitaal                                   | 2,3,7 | 804.877                            | (421.271)                          |
| <b>Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>     |       | 9.291.394                          | 7.352.319                          |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>          |       |                                    |                                    |
| Investeringsen   | 1     | (1.082.030)                        | (43.015.228)                       |
| Desinvesteringsen                                      |       | 47.848                             | 18.655.000                         |
| <b>Totale kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>   |       | (1.034.182)                        | (24.360.228)                       |
| Verstreckte hypothecaire lening                        | 8     | -                                  | 29.404.910                         |
| Storting kapitaal                                      |       | 930.493                            | 2.443.843                          |
| Geactiveerde financieringskosten                       | 8     | (10.059)                           | (378.632)                          |
| Geactiveerde emissiekosten                             | 4     | -                                  | (22.784)                           |
| Aflossing leningen                                     |       | (2.569.500)                        | (4.141.500)                        |
| Dividend en ingehouden dividendbelasting               |       | (6.855.156)                        | (6.719.866)                        |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>         |       | (8.504.222)                        | 20.585.962                         |
| <b>Netto kasstroom</b>                                 |       | <b>(247.010)</b>                   | <b>3.578.054</b>                   |
| <b>Mutatie geldmiddelen</b>                            |       |                                    |                                    |
| Geldmiddelen per 1 januari                             |       | 3.853.050                          | 274.996                            |
| Geldmiddelen per 31 december                           |       | 3.606.040                          | 3.853.050                          |
| <b>Toename/ (Afname) geldmiddelen</b>                  |       | <b>(247.010)</b>                   | <b>3.578.054</b>                   |

## TOELICHTING OP DE JAARREKENING

### 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 thans kantoor aan de Strawinskylaan 485 te Amsterdam en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30231194.

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. Super Winkel Fonds N.V. is gefuseerd met Supermarkt Beleggingsfonds B.V. De fusie is juridisch per 27 mei 2016 geëffectueerd.

#### *Boekjaar*

Het boekjaar 2019 is gelijk aan het kalenderjaar 2019.

#### *Doel*

Het statutaire 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 Administratiekantoor Annexum Fondsen, 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 ir. P.J.A.M. Schretlen, P.A.M. Thijssen RA en mr. K.M. Pauw.

## Algemene grondslagen voor de opstelling van het jaarbericht

### Algemeen

Het jaarbericht is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 boek 2 BW en de Wft. De jaarrekening is opgesteld in euro's.

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.

### 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 plaatsgevonden op basis van de 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, markthuursverschillen, 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. Vastgoed (pagina 22).

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

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 fusie opgenomen alsmede de kosten met betrekking tot fusie en emissie. 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 aan 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.

## **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 kasstroomoverzicht opgenomen.

# Toelichting op de balans

## 1. Vastgoed

Het verloop van de post beleggingen is als volgt:

|  | Totaal 2019        | Totaal 2018        |
|--|--------------------|--------------------|
|  | €                  | €                  |
| Aanschafwaarde                             | 215.300.841        | 189.410.613        |
| Cumulatieve waardeverandering              | (24.360.841)       | (24.972.613)       |
| <b>Herrekende boekwaarde per 1 januari</b> | <b>190.940.000</b> | <b>164.438.000</b> |
| <b>Mutaties</b>                            |                    |                    |
| Investeringen vastgoed                     | 1.082.030          | 44.545.228         |
| Desinvesteringen vastgoed                  | (47.848)           | (18.655.000)       |
| Gerealiseerde waardeverandering            | (17.152)           | -                  |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen     | 1.272.970          | 611.772            |
| <b>Saldo</b>                               | <b>2.290.000</b>   | <b>26.502.000</b>  |
| Aanschafwaarde                             | 216.317.871        | 215.300.841        |
| Cumulatieve waardeverandering              | (23.087.871)       | (24.360.841)       |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>          | <b>193.230.000</b> | <b>190.940.000</b> |

Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen marktwaarde k.k. De bepaling van de waarde vindt jaarlijks plaats middels externe taxatie. Per 31 december 2019 heeft er een taxatie plaatsgevonden door Cushman & Wakefield. De waarde is bepaald op € 193,2 miljoen.

Het totaal van de historische kostprijs van het vastgoed en de bijkomende kosten bedraagt € 216,3 miljoen (2018 € 215,3 miljoen). De historische kostprijs is gestegen door investeringen. De cumulatieve waardeverandering bedraagt € 23,1 miljoen negatief (2018: € 24,4 miljoen negatief). De investeringen in 2019 betreffen investeringen in de objecten in Pernis, Den Haag (Parijsplein), Drachten en Tilburg. Ten opzichte van de laatste waardering eind 2018 is sprake van een waardeverandering van € 2,3 miljoen.

In de waardering zijn geen indirecte kosten, rentekosten en ontwikkelingskosten opgenomen.

### **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 ter zake 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. De rentevoet die gehanteerd is als veronderstelling voor waardering varieert van 4,98% tot 9,05%.

### **Zekerheden**

Voor de hypothecaire leningen bij Postbank AG zijn de onroerende zaken hypotheccair verbonden. En heeft verpanding plaats gevonden van de rechten uit de huurcontracten van het vastgoed.

## 2. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt gespecificeerd:

|                                     | 31-12-2019    | 31-12-2018     |
|-------------------------------------|---------------|----------------|
|                                     | €             | €              |
| Huurdebiteuren                      | 105.194       | 278.401        |
| Voorziening dubieuze huurdebiteuren | (25.409)      | (141.709)      |
|                                     | <b>79.875</b> | <b>136.692</b> |

De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan 1 jaar. De mutatie op de voorziening dubieuze huurdebiteuren van € 116.300 is verwerkt in de exploitatiekosten onder oninbare huur (2018: € 79.978 dotatie).

## 3. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

|                     | 31-12-2019     | 31-12-2018       |
|---------------------|----------------|------------------|
|                     | €              | €                |
| Servicekosten       | 313.245        | 331.888          |
| Overige vorderingen | 26.726         | 691.854          |
|                     | <b>339.971</b> | <b>1.023.742</b> |

De bedragen opgenomen onder vorderingen en overlopende activa vervallen binnen één jaar. De overige vorderingen hebben met name betrekking op door te belasten kosten (€ 16.000) en diverse andere vooruitbetaalde bedragen

## 4. Immateriële vaste activa

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

|                                   | Fusie-<br>kosten | Emissie-<br>kosten | Totaal 2019      | Totaal 2018      |
|-----------------------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
|                                   | €                | €                  | €                | €                |
| Aanschafwaarde                    | 144.132          | 3.023.220          | 3.167.352        | 3.144.568        |
| Cumulatieve afschrijving          | (85.870)         | (1.259.800)        | (1.345.670)      | (628.127)        |
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>   | <b>58.262</b>    | <b>1.763.420</b>   | <b>1.821.682</b> | <b>2.516.441</b> |
| <b>Mutaties</b>                   |                  |                    |                  |                  |
| Investeringen                     | -                | -                  | -                | 22.784           |
| Afschrijvingskosten               | (28.827)         | (604.644)          | (633.471)        | (717.543)        |
| <b>Saldo</b>                      | <b>(28.827)</b>  | <b>(604.644)</b>   | <b>(633.471)</b> | <b>(694.759)</b> |
| Geactiveerd                       | 144.132          | 3.023.220          | 3.167.352        | 3.167.352        |
| Afschrijvingen                    | (114.697)        | (1.864.444)        | (1.979.141)      | (1.345.670)      |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b> | <b>29.435</b>    | <b>1.158.775</b>   | <b>1.188.211</b> | <b>1.821.682</b> |
| <i>Afschrijvingspercentages</i>   | <i>20%</i>       | <i>20%</i>         |                  |                  |

De immateriële vaste activa worden in vijf jaar naar tijdsgelang ten laste van het resultaat afgeschreven.

## 5. Financiële vaste activa

|                              | 2019     | 2018     |
|------------------------------|----------|----------|
|                              | €        | €        |
| Stand per begin boekjaar     | 1        | -        |
| Investerings                 | -        | 1        |
| <b>Stand per balansdatum</b> | <b>1</b> | <b>1</b> |

De financiële vaste activa betreft het aandeel van het Fonds in SWF Invest B.V. SWF Invest B.V. heeft tot op heden geen activiteiten gehad.

## 6. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

## 7. Eigen vermogen

De mutatie in het aantal geplaatste aandelen gedurende 2019 is als volgt gespecificeerd:

|  | Aantal certificaten |
|--|---------------------|
| <b>Aandelen geplaatst per 1 januari 2019</b> | <b>2.670.771</b>    |
| Uitgifte aandelen                            | 28.644              |
| <b>Geplaatst per 31 december 2019</b>        | <b>2.699.415</b>    |

Het maatschappelijk kapitaal van het fonds bestaat uit 5.000.000 gewone aandelen met een nominale waarde van € 1. Alle aandelen zijn geplaatst bij Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds, die deze heeft gecertificeerd naar de beleggers in het fonds.

De mutaties in het eigen vermogen over 2018 zijn als volgt gespecificeerd:

| In €                        | Aandelen-<br>kapitaal | Agio-<br>reserve  | Wettelijke<br>reserve | Herwaar-<br>derings-<br>reserve | Overige<br>reserve  | Onverdeeld<br>resultaat | Totaal            |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|
|                             | €                     | €                 | €                     | €                               | €                   | €                       | €                 |
| <b>Stand per 31-12-2017</b> | <b>2.596.143</b>      | <b>76.238.527</b> | <b>2.516.441</b>      | <b>2.720.634</b>                | <b>(12.700.577)</b> | <b>8.473.941</b>        | <b>79.845.109</b> |
| Resultaat bestemming        | -                     | -                 | -                     | -                               | 8.473.941           | (8.473.941)             | -                 |
| (Interim)-dividend juni     | -                     | -                 | -                     | -                               | (3.347.941)         | -                       | (3.347.941)       |
| (Interim)-dividend december | -                     | -                 | -                     | -                               | (3.371.925)         | -                       | (3.371.925)       |
| Uitgifte certificaten       | 74.628                | 2.369.206         | -                     | -                               | -                   | -                       | 2.443.834         |
| Herwaardering               | -                     | -                 | -                     | 661.522                         | (661.522)           | -                       | -                 |
| Uitgifte wettelijke reserve | -                     | -                 | 22.784                | -                               | (22.784)            | -                       | -                 |
| Vrijval wettelijke reserve  | -                     | -                 | (717.543)             | -                               | 717.543             | -                       | -                 |
| Resultaat na belasting      | -                     | -                 | -                     | -                               | -                   | 7.241.579               | 7.241.579         |
| <b>Stand per 31-12-2018</b> | <b>2.670.771</b>      | <b>78.607.733</b> | <b>1.821.682</b>      | <b>3.382.156</b>                | <b>(10.913.265)</b> | <b>7.241.579</b>        | <b>82.810.656</b> |



De mutaties in het eigen vermogen over 2019 zijn als volgt gespecificeerd:

| In €                        | Aandelen-<br>kapitaal | Agio-<br>reserve  | Wettelijke<br>reserve | Herwaar-<br>derings-<br>reserve | Overige<br>reserve  | Onverdeeld<br>resultaat | Totaal            |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|
|                             | €                     | €                 | €                     | €                               | €                   | €                       | €                 |
| <b>Stand per 31-12-2018</b> | <b>2.670.771</b>      | <b>78.607.733</b> | <b>1.821.682</b>      | <b>3.382.156</b>                | <b>(10.913.265)</b> | <b>7.241.579</b>        | <b>82.810.656</b> |
| Resultaat bestemming        | -                     | -                 | -                     | -                               | 7.241.579           | (7.241.579)             | -                 |
| (Interim)-dividend juni     | -                     | -                 | -                     | -                               | (3.418.587)         | -                       | (3.418.587)       |
| (Interim)-dividend december | -                     | -                 | -                     | -                               | (3.436.569)         | -                       | (3.436.569)       |
| Uitgifte certificaten       | 28.644                | 901.849           | -                     | -                               | -                   | -                       | 930.493           |
| Herwaardering               | -                     | -                 | -                     | 1.094.568                       | (1.094.568)         | -                       | -                 |
| Vrijval wettelijke reserve  | -                     | -                 | (633.471)             | -                               | 633.471             | -                       | -                 |
| Resultaat na belasting      | -                     | -                 | -                     | -                               | -                   | 8.644.313               | 8.644.313         |
| <b>Stand per 31-12-2019</b> | <b>2.699.415</b>      | <b>79.509.582</b> | <b>1.188.211</b>      | <b>4.476.724</b>                | <b>(10.987.939)</b> | <b>8.644.313</b>        | <b>85.530.306</b> |

### Herwaarderingsreserve

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

### Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde per certificaat bedraagt op 31 december 2019 € 31,68 (eind 2018: € 31,01).

### Handelswaarde

De handelswaarde per certificaat bedraagt € 32,75 (31 december 2018: € 32,42). Het verschil ten opzichte van de intrinsieke waarde per certificaat betreft de verwerking van de aankoopkosten. Bij bepaling van de handelswaarde worden deze kosten wel geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar.

### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de Algemene Vergadering gehouden op 25 april 2019. De Algemene Vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De directie stelt voor het positieve resultaat over 2019 na belastingen van € 8.644.313 toe te voegen aan de overige reserves. Als interim-dividend over 2019 is inmiddels € 5.786.746 uitgekeerd. Gezien het gerealiseerde fiscale resultaat van € 7,3 miljoen, stelt de directie een slotdividend over 2019 voor ter grootte van € 1,5 miljoen.

### Totaalresultaat

Het totaalresultaat van de vennootschap is gelijk aan het resultaat na belasting.

## 8. Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

|                                   | Postbank AG        | Financierings-<br>kosten | Totaal             |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
|                                   | €                  | €                        | €                  |
| Stand per 31 december 2018        | 103.254.750        | (1.313.065)              | 101.941.685        |
| Opname                            | -                  | -                        | -                  |
| Geactiveerde financieringskosten  | -                  | (10.059)                 | (10.059)           |
| Aflossing                         | (2.569.500)        | -                        | (2.569.500)        |
| Amortisatie                       | -                  | 464.551                  | 464.551            |
| Van/ (naar) kortlopende schulden  | 1.157.000          | -                        | 1.157.000          |
| <b>Stand per 31 december 2019</b> | <b>101.842.250</b> | <b>(858.573)</b>         | <b>100.983.677</b> |

De vervalkalender van de schulden is als volgt:

|          |                       |   |             |
|----------|-----------------------|---|-------------|
| Schulden | < 1 jaar:             | € | 8.635.752   |
| Schulden | >= 1 jaar - < 5 jaar: | € | 101.842.250 |
| Schulden | >= 5 jaar:            | € | 0           |

De aflossingsverplichting voor de komende twaalf maanden is, ter hoogte van € 8.635.752, opgenomen onder de kortlopende schulden (noot 9). De financiering met Deutsche Postbank loopt tot 9 juni 2021. Per 31 december 2019 zijn er geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar. Het gewogen gemiddelde rentetarief van de verschillende lening delen per 31 december 2019 is 1,9% (31 december 2018: 1,9%).

De aflossing vanaf start hypotheek bedraagt in het eerste jaar 4%, in het tweede en derde jaar 3%, in het vierde jaar 1,25% en in het vijfde en laatste jaar 1% van de hoofdsom. De financiering kan, indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, met twee jaar worden verlengd tegen de dan geldende markttrente plus vaste opslag van 1,89%.

Per augustus 2019 is een tijdelijke financiering van € 7,3 miljoen opgenomen bij Postbank AG. De lening heeft een looptijd tot 30 juni 2020 en een variabele rente van 1-maands EURIBOR (met een minimum van 0%) + 1,65%.

De financiering bevat convenanten voor wat betreft de maximale LTV (de verhouding tussen de hoofdsom van de lening en de vastgoedwaarde) en de DSCR (debt service coverage ratio), in hoeverre het fonds vanuit haar exploitatieresultaat aan haar financieringsverplichting kan voldoen. De maximale LTV bedraagt in het eerste jaar 70%, in het tweede jaar 68%, in het derde jaar 67%, in het vierde jaar 66% en in het vijfde en laatste jaar van de financiering 65%. De maximale LTV van de tijdelijke financiering bedraagt 65%. De LTV bedraagt per 31 december 2019 57,2%.

De minimale harde DSCR (Hard-Covenant-Breach-DSCR) bedraagt 150% gedurende het tweede en derde jaar van de financiering en 190% gedurende het vierde en vijfde jaar. De minimale soft DSCR (Soft-Covenant-Breach-DSCR) bedraagt 180% gedurende het tweede en derde jaar van de financiering en 220% gedurende het vierde en vijfde jaar. De minimale soft DSCR (Soft-Covenant-Breach-DSCR) van de tijdelijke financiering bedraagt 180%.

De DSCR is de ratio tussen

1. De gecontracteerde huuropbrengst minus exploitatiekosten van minimaal 15% van de huuropbrengst van de komende 24 maanden.
2. Debt service van de komende 24 maanden bestaande uit rente en aflossingsverplichtingen.

De DSCR bedraagt per balansdatum 442,6%. Dit houdt in dat de verwachte minimale inkomsten in 2020 en 2021 4,42 keer zo groot zijn als afgesproken uitgaven aan rente en aflossing in deze periode. Voor de tijdelijke financiering bedraagt de DSCR per balansdatum 282,1%.

## 9. Kortlopende schulden

De schulden met een resterende looptijd van ten hoogste één jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De kortlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

|   | 31-12-2019        | 31-12-2018        |
|---|-------------------|-------------------|
|   | €                 | €                 |
| Kortlopend deel van de langlopende schulden | 8.635.752         | 9.792.752         |
| Crediteuren                                 | 515.793           | 508.167           |
| Omzetbelasting                              | 568.932           | 619.433           |
| Vooruit ontvangen huur                      | 1.822.122         | 1.836.631         |
| Waarborgsommen                              | 189.592           | 164.772           |
| Accountants- en advieskosten                | 21.600            | 20.000            |
| Taxatiekosten                               | -                 | 25.750            |
| Performance fee                             | 89.000            | 18.000            |
| Overige schulden en kortlopende passiva     | 87.233            | 37.322            |
| <b>Stand per 31 december</b>                | <b>11.930.025</b> | <b>13.022.826</b> |

## 10. Risicoparagraaf

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*

De waarde van vastgoed wordt beïnvloed door veel factoren, waaronder de vooruitzichten met betrekking tot de economische groei, rentestanden, het inflatietempo en de huurinkomsten. Hoe meer deze factoren fluctueren, des te groter het marktrisico. Het fonds heeft geen invloed op de macro-economische factoren die het verloop van de vastgoedwaarde beïnvloeden. Door de panden goed te beheren probeert het fonds de aantrekkingskracht van het vastgoed echter te waarborgen.

Het systeem van risicomanagement voldoet aan de eisen van de leiding van de onderneming. Risicomanagement wordt door Annexum Beheer uitgevoerd voor al haar fondsen, waaronder ook Super Winkel Fonds. Elk kwartaal worden de risico's geanalyseerd en worden mogelijke nieuwe risico's beoordeeld en eventueel vastgelegd. Voor de vastgestelde risico's zijn beheersingsmaatregelen geformuleerd om deze risico's, indien mogelijk, te beperken of af te wenden. Voor 2019 zijn de benoemde risico's gemonitord. Over het afgelopen halfjaar zijn er geen overschrijdingen van de interne limieten geweest. De methodologie van risicomanagement voldoet aan de wensen en eisen van de directie van Annexum Beheer. Gedurende het jaar is er derhalve geen noodzaak gevonden om het risicomanagementsysteem aan te passen.

### *(Her)Financierings- en renterisico*

Super Winkel Fonds N.V. financiert de vastgoedbeleggingen met eigen vermogen en met een langlopende hypothecaire lening. Het renterisico dat gelopen wordt, heeft betrekking op de langlopende hypothecaire leningen. Super Winkel Fonds N.V. beperkt haar renterisico door continu 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.

### *Fiscaal risico*

Super Winkel Fond N.V. wordt aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling (FBI). Dit houdt in dat er effectief geen vennootschapsbelasting wordt geheven. Voor het verwerven en behouden van het FBI-regime moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De voornaamste voorwaarden zijn: 1) maximaal vreemd vermogen Financiering van 60% van de fiscale boekwaarde van het Vastgoed, 2) het uitkeren van de Fiscale winst van het Vastgoedfonds aan Certificaathouders binnen 8 maanden na afloop van het Boekjaar, 3) maximale deelname Certificaten per Certificaathouder (< 25% door één natuurlijk persoon, < 45% door één rechtspersoon). Het risico bestaat dat niet langer aan deze voorwaarden kan worden voldaan. In dat geval kan met terugwerkende kracht alsnog een belastingclaim ontstaan. De gevolgen hiervan komen voor rekening van Super Winkel Fonds N.V. en daarmee de Certificaathouders. In het regeerakkoord is vastgelegd dat het vennootschapsbelastingtarief (nu 0%) aangepast kan worden, maar een concreet wetsvoorstel is daar nog niet voor ingediend. Aanpassing van het tarief zal gevolgen hebben voor Super Winkel Fonds N.V. Zodra dit aan de orde is zal er worden beoordeeld op welke wijze het fonds hierop moet gaan anticiperen.

### *Verhuur- en leegstandsrisico*

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 hebben gevolgen voor de 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, contractverlengingen en –opzeggingen. Waarderingen worden door externe taxateurs met een RICS-certificering uitgevoerd.

#### **Kredietrisico (debiteurenrisico)**

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 (liquiditeitsrisico)**

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.

### **11. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

#### **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.

#### **Huurcontracten**

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

|                         | Ultimo 2019       | Ultimo 2018       |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
|                         | €                 | €                 |
| Minder dan één jaar     | 13.919.610        | 13.859.244        |
| Tussen één en vijf jaar | 39.369.202        | 45.932.892        |
| Meer dan vijf jaar      | 19.594.899        | 23.829.185        |
| <b>Totaal</b>           | <b>72.883.711</b> | <b>83.621.321</b> |

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.

#### **Performance fee**

In het geval dat in de jaarrekening van de vennootschap wordt vastgesteld dat het jaarlijkse uitkeerbare exploitatierendement meer is dan 7,5% van de geïndexeerde historische deelnamesommen, ontvangt de directie een additionele vergoeding van 20% (exclusief btw) over het meerdere. Over 2019 bedraagt de performancevergoeding € 225.000 (2018: € 110.000).

#### **Erfpacht**

Voor het object Hondsrug 60-62 Utrecht (Lunetten) geldt een voortdurend recht van erfpacht. De jaarlijkse verplichting bedraagt € 50.464 (2018: € 50.464).

**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                          |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| Borne, Marktplaats 27           | 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      |
| Putten, Voorthuizerstraat 2     |                              |

**12 Gebeurtenissen na balansdatum**

Het fonds heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van de COVID-19-pandemie. De beheerder benadert alle huurders actief en overlegt met hen de te treffen maatregelen inzake de pandemie. Dit heeft inmiddels geresulteerd in afspraken met de huurders inzake betalingsregelingen. Aangezien het fonds vooral uit supermarkten bestaat en het fonds financieel gezond is verwacht de beheerder dat het fonds haar activiteiten kan blijven voortzetten. De financiële gevolgen van COVID-19 zijn nog niet te kwantificeren.

In maart 2020 zijn de objecten in Winschoten voor € 0,5 miljoen en Nuenen (Parkstraat) voor € 4,3 miljoen verkocht.

Toelichting op de onderscheiden

## Posten van de winst-en-verliesrekening

### 13. Exploitatielasten

| Exploitatielasten                      | 1 januari 2019<br>31 december 2019 | 1 januari 2018<br>31 december 2018 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
|  | €                                  | €                                  |
| Property Management *)                 | 541.182                            | 506.280                            |
| Vergoeding verhuurmutaties *)          | 154.354                            | 261.822                            |
| Onderhoud en bijdrage VVE              | 451.672                            | 447.482                            |
| Zakelijke lasten                       | 442.805                            | 401.577                            |
| Erfpacht                               | 50.464                             | 43.342                             |
| Parkeerplaatsen kantoor Maagjesbolwerk | 88.780                             | 28.939                             |
| Verzekeringen                          | 88.819                             | 54.793                             |
| Oninbare huur                          | (91.176)                           | 69.492                             |
| Taxatiekosten                          | 78.900                             | 25.000                             |
| Servicekosten rekening eigenaar        | 178.605                            | 156.563                            |
| Advieskosten                           | 44.881                             | 74.787                             |
| Juridische advieskosten                | 31.515                             | 71.500                             |
| Kosten verhuurbaar maken               | 22.214                             | 26.785                             |
| Overige exploitatiekosten              | 109.736                            | 46.005                             |
| <b>Totaal</b>                          | <b>2.192.749</b>                   | <b>2.214.467</b>                   |

\*) Vergoedingen voor vastgoedmanagement en verhuurmutaties worden, indien van toepassing, in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder. In 2019 heeft de beheerder € 541.182 (2018: € 506.280) aan vastgoedmanagementvergoeding in rekening gebracht. Gedurende 2019 heeft de beheerder € 105.595 (2018: € 256.536) aan vergoeding verhuurmutaties in rekening gebracht.

### 14. Waardeveranderingen van beleggingen

|  | 1 januari 2019<br>31 december 2019 | 1 januari 2018<br>31 december 2018 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
|  | €                                  | €                                  |
| Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen      | (17.153)                           | -                                  |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen | 1.272.970                          | 611.772                            |
| <b>Totaal</b>  | <b>1.255.817</b>                   | <b>611.772</b>                     |

## 15. Directievergoeding

De directie van de beheerder brengt ter vergoeding van haar werkzaamheden per kwartaal een vergoeding in rekening aan de vennootschap van 0,125% per kwartaal (exclusief btw) over de balanswaarde van het vastgoed, welke wordt bepaald volgens de waarderingsgrondslagen die in deze jaarrekening zijn opgenomen. Over 2019 bedraagt de directievergoeding € 958.319 (2018: € 923.589).

Naast de reguliere directievergoeding brengt de directie over 2019 een additionele vergoeding in de vorm van een performancevergoeding in rekening van € 225.000 (2018: € 110.000).

## 16. Algemene bedrijfslasten

|                                  | 1 januari 2019<br>31 december 2019 | 1 januari 2018<br>31 december 2018 |
|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                  | €                                  | €                                  |
| Beleggersadministratie           | 19.520                             | 18.400                             |
| Accountantskosten*               | 28.100                             | 27.500                             |
| Overige advieskosten             | 8.655                              | 38.180                             |
| Raad van Commissarissen          | 37.000                             | 32.000                             |
| Bestuurskosten (AIFMD Bewaarder) | 48.081                             | 30.000                             |
| Verzekeringskosten               | 54.000                             | 57.000                             |
| Niet verrekenbare btw beheerder  | 74.000                             | 93.100                             |
| Overige bedrijfslasten           | 50.821                             | 36.608                             |
| <b>Totaal</b>                    | <b>320.177</b>                     | <b>332.788</b>                     |

\* De ten laste van het boekjaar gebrachte honoraria voor de externe accountant en de accountsorganisatie, genoemd in artikel 1, eerste lid, onder a en e, van de Wet toezicht accountantsorganisatie, zijnde Deloitte Accountants B.V. en gelieerde organisaties, bedragen voor de reguliere controle van de jaarrekening 2019 € 30.000 (2018: € 27.500).

## 17. Rentebaten en -lasten

|                                 | 1 januari 2019<br>31 december 2019 | 1 januari 2018<br>31 december 2018 |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                 | €                                  | €                                  |
| Rentelasten hypotheek           | 2.099.587                          | 1.978.731                          |
| Amortisatie financieringskosten | 464.551                            | 426.241                            |
| Overige rentebaten en -lasten   | -                                  | (369)                              |
| Bankkosten                      | 7.520                              | 9.754                              |
| <b>Totaal</b>                   | <b>2.571.658</b>                   | <b>2.414.357</b>                   |

## 18. Lopendekostenfactor

De lopendekostenfactor heeft tot doel het kostenniveau op een 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 2018, 30 juni 2019 en 31 december 2019, waarbij de bedoelde tijdstippen worden gewogen in de verhouding (0,5:1:0,5).

De lopendekostenfactor wordt als volgt berekend: het totaal van de exploitatielasten (€ 2.192.749),

directievergoeding (€ 958.319), algemene bedrijfslasten (€ 320.177), afschrijving op geactiveerde oprichtings- en begeleidingskosten (€ 604.644), te weten € 4.075.889, wordt afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde, die is berekend door het gemiddelde te nemen per 31 december 2018, 30 juni 2019 en 31 december 2019, waarbij de bedoelde tijdstippen worden gewogen in de verhouding (0,5:1:0,5). De gemiddelde intrinsieke waarde bedraagt derhalve € 83.870.755 ((€ 82.810.656 x 0,5 + € 83.571.030 x 1 + € 85.530.306 x 0,5)/2). Hiermee komt de lopendekostenfactor in 2019 uit op 4,86% (2018: 5,12%).

### 19. Vergelijking met 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.

|  | 2019             | Prospectus       |
|--|------------------|------------------|
|  | €                | €                |
| Belastingen (OZB)                            | 442.805          | 437.220          |
| Property Management – standaard              | 541.182          | 546.525          |
| Property Management – speciale verrichtingen | 154.354          | 72.870           |
| Verzekeringen                                | 88.819           | 72.870           |
| Taxatiekosten                                | 78.900           | 36.435           |
| Onderhoud en bijdrage VVE                    | 451.672          | 510.090          |
| Overige exploitatiekosten                    | 435.018          | 473.655          |
| SGG/RvC/AIFMD                                | 85.081           | 90.000           |
| NPEX   | 19.520           | 40.000           |
| Accountant/fiscaal/juridisch                 | 36.755           | 70.000           |
| Overige fondskosten                          | 178.821          | 100.000          |
| Directievergoeding                           | 1.183.319        | 1.315.000        |
| <b>Totaal</b>                                | <b>3.696.246</b> | <b>3.764.665</b> |

### 20. 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 2019 was dit nihil (2018: € 392.900).

#### Structureringsvergoeding

Voor het begeleiden van de emissie brengt de directie een structureringsvergoeding in rekening ter grootte van 3% van emissieopbrengsten. Deze vergoeding bedraagt over 2019 nihil (2018: nihil) en maakt onderdeel uit van de immateriële vaste activa.

#### Performance fee

In het geval dat in de jaarrekening van de vennootschap wordt vastgesteld dat het jaarlijkse uitkeerbare exploitatierendement meer is dan 7,5% van de geïndexeerde historische deelnamesommen, ontvangt de directie een additionele vergoeding van 20% (exclusief btw) over het meerdere. Over 2019 was dit € 225.000 (2018: € 110.000).

#### 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 wordt bepaald volgens de waarderingsgrondslagen die in deze jaarrekening zijn opgenomen. Over 2019 bedraagt de directievergoeding € 958.319 (2018: € 923.589).



**Vergoeding vastgoedmanagement en verhuurmutaties**

Vastgoedmanagement en vergoeding verhuurmutaties worden in rekening gebracht op basis van de tariefkaart (indien van toepassing) van de beheerder. In 2019 heeft de beheerder € 541.182 (2018: € 506.280) aan vastgoedmanagementvergoeding in rekening gebracht. In 2019 heeft de beheerder € 154.354 (2018: € 261.822) aan vergoeding verhuurmutaties in rekening gebracht.

**Kosten bij toe- en uittreding**

Toekomstige uitgifte van certificaten vindt plaats tegen ten minste de alsdan geldende handelswaarde, 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 toe- dan wel uittreder gedragen.

**Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds, Stichting Administratiekantoor Annexumfondsen en Stichting Supermarktfonds III**

De vergoeding aan SGG Group B.V. bedraagt € 47.000 (2018: € 30.000).

**Commissarissenvergoeding**

De vergoeding voor de commissarissen bedraagt € 37.000 per jaar (2018: € 37.000, waarvan € 32.000 uitgekeerd).

**Balansposities met gelieerde partijen**

Super Winkel Fonds is per balansdatum de volgende bedragen over 2019 verschuldigd aan gelieerde partijen.

|                                       | <b>Annexum<br/>Beheer B.V.</b> |
|---------------------------------------|--------------------------------|
|                                       | €                              |
| Te betalen Performance Fee vergoeding | 89.000                         |
| <b>Totaal te betalen</b>              | <b>89.000</b>                  |

**Overige informatie****Personeel**

Super Winkel Fonds N.V. heeft geen personeel in dienst (2018: idem).

**Ondertekening van het jaarbericht**

Amsterdam, 8 mei 2020

De directie:  
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain  
H.F.J. Grevers

## Overige gegevens

### 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.

### Persoonlijke belangen in het fonds

De leden van de Raad van Commissarissen hadden gedurende 2019 geen ander persoonlijk belang bij de beleggingen van de vennootschap dan als certificaathouder van de vennootschap. De directie van de vennootschap had gedurende 2019 geen persoonlijke certificaten van aandelen in de vennootschap.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de aandeelhouders en de raad van commissarissen van Super Winkel Fonds N.V.

## VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN JAARREKENING 2019

### *Ons oordeel*

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Super Winkel Fonds N.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Super Winkel Fonds N.V. op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2019.
2. De winst-en-verliesrekening over 2019.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### *De basis voor ons oordeel*

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Super Winkel Fonds N.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### *Paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19*

Het coronavirus heeft ook invloed op Super Winkel Fonds N.V. In de toelichting op pagina 29 in de jaarrekening heeft de directie de huidige impact en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan toegelicht. Ook geeft de directie aan dat het op dit moment voor haar niet mogelijk is om in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van Super Winkel Fonds N.V. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

## VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Verslag van de directie
- De overige gegevens
- Kengetallen

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de directie en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

## BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

### *Verantwoordelijkheden van de directie en de raad van commissarissen voor de jaarrekening*

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

### *Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening*

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rotterdam, 8 mei 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA

**ANNEXUM**

Strawinskylaan 485  
(World Trade Center, G-Toren)  
1077 XX Amsterdam

Telefoon: 020 572 01 01  
Fax: 020 572 01 02  
info@annexum.nl  
www.annexum.nl

