

Jaarbericht 2020

Super Winkel Fonds N.V.



SUPER WINKEL FONDS
EEN BELEGGING VAN ANNEXUM

Inhoudsopgave

Bericht van de Raad van Commissarissen	3
Kerncijfers	4
Verslag van de directie	6
Profiel	17
Geconsolideerde Jaarrekening	19
- Geconsolideerde balans per 31 december 2020	19
- Geconsolideerde winst- en verliesrekening over periode 1 januari t/m 31 december 2020	20
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht over periode 1 januari t/m 31 december 2020	21
- Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	22
Enkelvoudige jaarrekening	38
- Enkelvoudige balans per 31 december 2020	38
- Enkelvoudige winst- en verliesrekening over periode 1 januari t/m 31 december 2020	39
- Toelichting op de Enkelvoudige jaarrekening	40
Overige gegevens	46
Bijlage I: Vastgoedportefeuille per 31 december 2020	47
Controle verklaring van de onafhankelijke accountant	48

Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de certificaathouders,

Hierbij bieden wij u het jaarbericht 2020 van Super Winkel Fonds N.V. aan, opgesteld door de directie en op 18 maart 2021 besproken met Deloitte (de accountant).

In 2020 zijn met succes een tweetal emissies gerealiseerd. Met deze emissiegelden zijn supermarktobjecten gekocht in onder andere Amsterdam, Eindhoven en Harmelen. Daarnaast is geïnvesteerd in een converteerbare obligatie, hiermee wordt indirect belegd in een supermarktportefeuille met Jumbo als grootste huurder. In 2020 is ook geïnvesteerd in de objecten in Deventer, Tilburg, Lochem, en Drachten. Meer gedetailleerde informatie over het gerealiseerde resultaat, de emissies, de (ontwikkelingen in de) portefeuille, de (her)financiering daarvan en de waardeontwikkeling leest u in het directieverslag.

De onderwerpen die tijdens de vergaderingen van onze Raad (25 maart 2020, 28 mei 2020, 26 augustus 2020, 2 december 2020 en 17 december 2020) zijn besproken, hadden betrekking op de jaarrekening, het halfjaarbericht, de begroting, de emissies, het dividendbeleid, het strategisch beleid inzake de vastgoedobjecten en de (her)financiering van de portefeuille. Daarnaast onderhielden wij frequent contact met de directie 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, 1 april 2021

De Raad van Commissarissen:

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

Kerncijfers

Fondskenmerken

		2016	2017	2018	2019	2020
Resultaten (x € 1.000)	Noot					
Bruto huuropbrengsten		10.600	11.204	13.334	13.896	13.914
Direct beleggingsresultaat		5.823	6.817	7.774	8.487	8.231
Indirect beleggingsresultaat		133	1.657	(532)	158	2.297
Beleggingsresultaat		5.956	8.474	7.242	8.644	10.528
Balans (x € 1.000)						
Beleggingen	1	136.310	164.438	190.940	193.230	221.450
Eigen vermogen		60.398	79.845	82.811	85.530	115.017
Vreemd vermogen (Hypothecair)		87.200	87.784	113.048	110.478	106.398
Solvabiliteit (in %)	2	40,4%	46,9%	41,9%	43,1%	50,6%
Loan-to-value (in %)	3	64,0%	53,4%	59,2%	57,2%	50,3%
Lopende kosten factor (in %)		6,3%	4,6%	5,1%	4,9%	4,4%
Aantal supermarkten in het fonds		27	32	38	37	40
Supermarkten als percentage van de huurinkomsten		69,8%	72,3%	73,0%	72,3%	73,0%
Gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten in jaren		5,4	5,0	6,0	5,3	4,8
Bezettingsgraad		99,2%	98,8%	98,0%	96,3%	99,6%
Gemiddelde gewogen (reken)rente		1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,8%
Rentevast periode		4,5	3,5	2,5	1,5	6,8

Noten:

1. De beleggingen zijn 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

		2016	2017	2018	2019	2020
Bedragen in €	Noot					
Uitstaande certificaten van aandelen		2.083.724	2.596.143	2.670.771	2.699.415	3.442.565
Direct beleggingsresultaat per certificaat	1	3,57	3,27	2,91	3,14	3,05
Indirect beleggingsresultaat per certificaat	1	0,01	0,80	(0,20)	0,06	0,85
Beleggingsresultaat per certificaat	1	3,58	4,07	2,71	3,20	3,90
Intrinsieke waarde per certificaat (x €1)		28,99	30,75	31,01	31,68	33,41
Handelswaarde per certificaat (x €1)	2	29,29	31,74	32,42	32,75	33,65
Dividend per certificaat	3	5,15	2,75	2,54	2,56	2,58
Contant uitgekeerd	4	1,87	2,49	2,54	2,56	2,58
In stock uitgekeerd		3,28	0,26	0,00	0,00	0,00

Noten:

Begin 2016 heeft een fusie plaatsgevonden tussen Super Winkel Fonds N.V. en Supermarkt Beleggingsfonds B.V.

1. 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.
2. De handelswaarde zoals berekend door de directie van het fonds, ter indicatie voor handel op de secundaire markt of bij een emissie.
3. 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.
4. Contant uitgekeerd dividend per certificaat is inclusief ingehouden dividendbelasting van alle dividenduitkeringen (inclusief stock).

Verlag van de directie

Afgelopen jaar

Het boekjaar 2020 van Super Winkel Fonds N.V. kan worden aangemerkt als een goed jaar. Operationeel heeft het fonds in 2020 een omzet van € 13,9 miljoen en een direct beleggingsresultaat van € 8,2 miljoen gerealiseerd. Het vastgoed is in oktober 2020 geherfinancierd. De bezettingsgraad van de portefeuille is 99,6% en de gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 4,8 jaar. Het fonds heeft in de tweede helft van het jaar twee succesvolle emissies gerealiseerd. Hiermee is geïnvesteerd in direct- en indirect supermarktvastgoed.

Ook heeft het fonds in het afgelopen jaar beperkt te kampen gehad met de gevolgen van de COVID-19 pandemie. Omdat het fonds grotendeels uit supermarkten bestaat, en het fonds financieel gezond is, heeft het fonds haar activiteiten kunnen blijven voortzetten. De huurders die door de Covid-19 maatregelen zijn geraakt, zijn en worden actief benaderd en in overleg worden afspraken gemaakt. Dit heeft geresulteerd in afspraken met de huurders inzake betalingsregelingen en de verwachte omzetsdaling in de winkels. De betalingsachterstand bedraagt per 31 december 2020 circa 1,0% van de huur. De directie gaat er van uit dat supermarkten in het algemeen goed zullen blijven presteren, ze realiseren op dit moment zeer goede omzetten.

Ondanks de onzekere tijden met betrekking tot de Covid-19 pandemie heeft in 2020 een aantal interessante ontwikkelingen plaatsgevonden in het fonds. Een tweetal panden (Winschoten en Nuenen) zijn begin 2020 verkocht omdat deze niet meer in de beleggingsstrategie van het fonds pasten. In oktober 2020 is een nieuwe hypothecaire financiering aangetrokken, verstrekt door twee Duitse banken tegen betere condities. De financiering bedraagt € 112 miljoen, inclusief een faciliteit van € 5 miljoen voor toekomstige investeringen in de vastgoedportefeuille. In 2020 zijn met succes een tweetal emissies voltekend. De opbrengst van de eerste emissie bedroeg € 5 miljoen, daarmee werd het pand in Amsterdam Buitenveldert (verhuurd aan Jumbo) aangekocht. Met de opbrengst uit de tweede emissie (€ 20 miljoen) zijn de Plus supermarkt aan het Dirigentplein 85 in Eindhoven en een Coöp supermarkt met bovenliggende woningen in Harmelen aan Dorpsstraat 152 -154 aangekocht.

In december 2020 heeft Annexum ten behoeve van een nieuw op te richten fonds een grote supermarktportefeuille aangekocht die uit totaal 42 Jumbo supermarkten en 7 winkelpanden bestaat. De financiering voor de aankoop van deze supermarktportefeuille is middels een hypothecaire financiering en een uitgifte van converteerbare obligaties gearrangeerd. Het Super Winkel Fonds heeft voor een bedrag van € 10 miljoen belegd in deze converteerbare obligaties (coupon: 5,0%). De obligaties kunnen worden geconverteerd nadat er een goedgekeurd prospectus voor dit nieuwe fonds beschikbaar is. De keuze om te converteren zal gezamenlijk, door de directie en raad van commissarissen, genomen worden. Indien besloten wordt te converteren naar participaties, dan zal het Super Winkel Fonds moeten aangeven of het voor een korte - of voor een lange termijn in het nieuwe fonds wil participeren. De keuze om voor de korte termijn te participeren houdt in dat het belang van Super Winkel Fonds, in een periode van 3 jaar, wordt uitgenomen. Het gefaseerd uitstappen levert een hoger rendement op dan wanneer gekozen wordt om voor de lange termijn te participeren in het nieuwe fonds.

Resultaat

Het fonds heeft over 2020 een resultaat na belasting behaald van € 10,5 miljoen (2019: € 8,6 miljoen). Dit resultaat bestaat uit een direct beleggingsresultaat van € 8,2 miljoen positief en een indirect beleggingsresultaat van € 2,3 miljoen positief. Een vergelijking met voorgaand jaar treft u hierna aan.

	2020	2019
	€	€
Direct beleggingsresultaat	8.230.638	8.486.518
Indirect beleggingsresultaat	2.297.146	157.795
Totaal beleggingsresultaat	10.527.784	8.644.313

Het direct beleggingsresultaat is gedaald met € 0,3 miljoen ten opzichte van 2019 (€ 8,5 miljoen). Deze daling laat zich onder meer verklaren doordat in de jaarcijfers van 2019 een eenmalige afkoopsom van een huurder van circa € 0,4 miljoen is verantwoord. Maar ook door het wegvallen van de huurinkomsten door het verkopen van de objecten in Winschoten en Nuenen (totaal impact op jaarlijkse huurprijs circa € 0,4 miljoen).

Het indirect beleggingsresultaat over 2020 bedraagt € 2,3 miljoen positief en bestaat uit een positieve waardeverandering van de vastgoedportefeuille met € 4,1 miljoen verminderd met de afschrijvingen op immateriële vaste activa en geamortiseerde financieringskosten (totaal € 1,8 miljoen negatief). De waarde van de objecten die per 31 december 2019 tot het fonds behoorden is met 2,3% toegenomen.

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. Daardoor werden grote schommelingen in de intrinsieke waarde voorkomen, hetgeen de meest faire regeling is voor zittende en (deels) toe- en uitredende certificaathouders. 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) toe- en 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	8.230.638	-	8.230.638
Indirect beleggingsresultaat	2.297.146	(41.603)	2.338.750
Totaal beleggingsresultaat	10.527.784	(41.603)	10.569.388

De aanpassing in het indirect beleggingsresultaat voor de omrekening naar handelswaarde resulteert in een daling van € 0,1 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. In 2020 is de afschrijving van de aankoopkosten verdeeld over 5 jaar vrijwel gelijk aan de aankoopkosten van het in 2020 aangekochte vastgoed.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum ultimo 2020 bedraagt het eigen vermogen € 115,0 miljoen. Het aantal uitstaande certificaten is 3.442.565. Dit is gewijzigd ten opzichte van eind 2019 als gevolg van de emissies in het tweede halfjaar van 2020 en herbeleggen van het contant dividend door de certificaathouders die daarvoor gekozen hebben. De intrinsieke waarde per certificaat is € 33,41 per ultimo 2020 (ultimo 2019: € 31,68).

	Eigen vermogen
	€
Eigen vermogen per 1 januari 2020	85.530.306
Uitgifte certificaten (inclusief herbeleggen dividend)	26.125.254
Contante uitkeringen en dividendbelasting	(7.165.873)
Resultaat over 2020	10.527.784
Stand per 31 december 2020	115.017.471

Handelswaarde

De handelswaarde per aandeel bedraagt per 31 december 2020 € 33,65 (31 december 2019: € 32,75). 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 2020 hebben de volgende uitkeringen plaatsgevonden:

	Bruto dividend	Per certificaat
	€	€
Slotdividend 2019 – contant dividend, uitgekeerd juni 2020	1.511.672	0,56
Interim-dividend 2020 – contant dividend, uitgekeerd juni 2020	1.970.573	0,73
Interim-dividend 2020 – contant dividend, uitgekeerd december 2020	3.683.628	1,29
Totaal	7.165.873	2,58

Het fiscaal resultaat over 2020 bedraagt € 6,5 miljoen. Hiervan is in 2020 € 5,7 miljoen reeds uitgekeerd, de directie stelt daarom voor een slotdividend over 2020 uit te keren ter grootte van € 0,8 miljoen (circa € 0,23 per certificaat).

Vastgoedportefeuille

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 31 december 2020 € 211,45 miljoen (2019: € 193,23 miljoen). De waarde van de objecten die per 31 december 2019 tot het fonds behoorden is met 2,3% toegenomen. De toename van € 18,2 miljoen van de vastgoedbeleggingen is als volgt te verklaren:

- Positieve waardeverandering van de vastgoedbeleggingen van circa € 3,9 miljoen.
- In 2020 is voor circa € 17,8 miljoen geïnvesteerd in acquisities en in uitbreidingen van de bestaande vastgoedportefeuille.
- De verkopen van Winschoten en Nuenen hebben tezamen circa € 4,6 miljoen opgeleverd

Per 31 december 2020 bestaat de portefeuille van Super Winkel Fonds N.V. uit 36 objecten te weten 8 (delen) van (wijk)winkelcentra in Den Haag (Parijsplein), Zwolle (Maagjesbolwerk, inclusief parkeergarage), Utrecht (Gagelhof), Drachten (De Wiken), Kerkrade (Carboonplein), Panningen (Pastoor Huijbenplein), Oegstgeest (Rhijnzicht) en Eindhoven (Dirigentplein), die samen 10 supermarkten bevatten. Naast voorgenoemde 8 (wijk)winkelcentra bestaat de portefeuille verder uit 28 supermarktobjecten die 30 supermarkten bevatten en 1 object met kantoor en horecafuncties.

De vastgoedportefeuille is in bijlage I van dit jaarbericht uiteengezet per object.

Voor de onderstaande objecten zijn in 2020 de volgende veranderingen doorgevoerd:

- Venne, Winschoten
In februari 2020 is het object verkocht. Het object was 638 m² groot, waarvan 223 m² leeg stond. Tevens was er geen supermarkt aanwezig in het object. Derhalve paste het object niet meer in de beleggingsstrategie van het fonds. Het object is verkocht aan een lokale belegger.
- Winkelcentrum De Wiken, Drachten
De verduurzaming en renovatie is in 2020 volledig afgerond. Tevens zijn er ca. 14 parkeerplekken bijgekomen. Albert Heijn heeft zowel extern als intern verbouwingen doorgevoerd. Hiermee is het centrum weer toekomst bestendig.
- Prins Bernhardlaan, Lochem
Het fonds heeft in 2020 een investeringsbijdrage geleverd van € 0,7 miljoen tegen een rendement van 7%. Tevens heeft het fonds met de gemeente het parkeerterrein aangepakt, waar de gemeente de kosten heeft gedragen. Ook deze locatie is weer toekomst bestendig.
- Beestenmarkt, Deventer
Eind 2019 werd er een constructief probleem geconstateerd aan een balkoplegging onder het parkeerdek. Het parkeerdek is toen om veiligheidsredenen meteen gesloten. De beheerder is na uitvoering en langdurig onderzoek in samenspraak met de gemeente en de technisch beheerder tot een

oplossing gekomen. De constructie is hersteld en het parkeerdek is in zijn geheel aangepakt en is in juli 2020 weer geopend. De beheerder onderzoekt met ondersteuning van adviseurs of de kosten (circa € 0,6 miljoen) zijn te verhalen op de verkoper uit 2018.

- Vlietskant, Leerdam
Het fonds heeft in 2020 voor bovengenoemd object en de Overtoom een verlenging van het huurcontract weten te bewerkstelligen. Albert Heijn heeft op beide locaties de huurovereenkomst verlengd met 10 jaar. Het fonds heeft voor de locatie Vlietskant een verduurzamingsbijdrage beschikbaar gesteld.
- Winkelcentrum Parijsplein, Den Haag
In 2020 zijn er wederom diverse leegstaande winkelruimtes verhuurd. Daarmee is de leegstand in dit object verder afgenomen en is de bezettingsgraad 98%.
- Carboonplein, Kerkrade
In 2020 is de voormalige Jan Linders winkelruimte opnieuw verhuurd aan de formule Budget Food. Daarnaast is met de verhuur van twee overige leegstaande winkelruimtes het winkelcentrum voor 96% verhuurd.
- De Blaak, Tilburg
De renovatie van winkelcentrum de Blaak is in het tweede kwartaal van 2020 succesvol opgeleverd. Per de opleveringsdatum is tevens met Jumbo een huurprijs verhoging alsmede een huurverlenging overeengekomen.
- Parkstraat, Nuenen
Vanwege een risicoafweging inzake een nieuwe supermarkt locatie door de beheerder is besloten om de Albert Heijn supermarktlocatie te verkopen. In maart 2020 is het object verkocht, circa € 0,2 miljoen boven taxatiewaarde.
- Kastelenstraat, Amsterdam
Met de opbrengst uit de eerste emissie is in oktober een supermarkt verworven, een Jumbo in Amsterdam Buitenveldert.
- Dirigentplein, Eindhoven
Met de opbrengst uit de tweede emissie is op de valreep van 2020 nog een tweede supermarkt aangekocht. Het betreft een Plus supermarkt aan het Dirigentplein 85, Eindhoven.
- Dorpsstraat, Harmelen
Met de opbrengst uit de tweede emissie is middels een Groninger Akte op 31 december 2020 nog een supermarkt met bovengelegen woningen aangekocht. Het betreft een Coop supermarkt aan de Dorpsstraat 152 -154, Harmelen.
- Converteerbare Obligatie
Daarnaast is met de emissiegelden € 10 miljoen belegd in converteerbare obligaties van de onderneming die eigenaar is van het vastgoed van de "Jumbo-portefeuille" (Nederlands Supermarkt Fonds i.o.). Op de converteerbare obligatie wordt een couponrente van 5,0% ontvangen. Indien gekozen wordt om, na conversie, voor de lange termijn te beleggen in het nieuwe fonds, dan streeft het fonds een gemiddeld jaarlijks contant rendement tussen de 5,0% en 6,5% per jaar na.

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 op anticiperen. Daarnaast zijn er en komen er ook vanuit (Europese) regelgeving meer verplichtingen op dit vlak voor zowel vastgoedeigenaren als voor vastgoedinvesteerdere. Om genoemde redenen en ook vanuit intrinsieke motivatie willen wij de beleggers nadrukkelijker informeren over dit onderwerp.

In het afgelopen jaar heeft dit geresulteerd in, onder andere, de volgende aanpak en maatregelen:

- Op een van onze locaties zijn wij samenwerking gestart met Smartvatten om de watermeters op afstand uit te lezen. Dit zorgt ervoor dat wij goed inzicht hebben in het waterverbruik. Ook worden hierdoor mogelijke lekkages vroegtijdig gesignaleerd en daardoor gevolgschade en waterverspilling voorkomen.
- Via onze energieleverancier Mainenergie zijn wij gestart met het uitlezen van de beschikbare slimme

meters en het monitoren van energieverbruik van de locaties met algemene Gas en Electra aansluitingen.

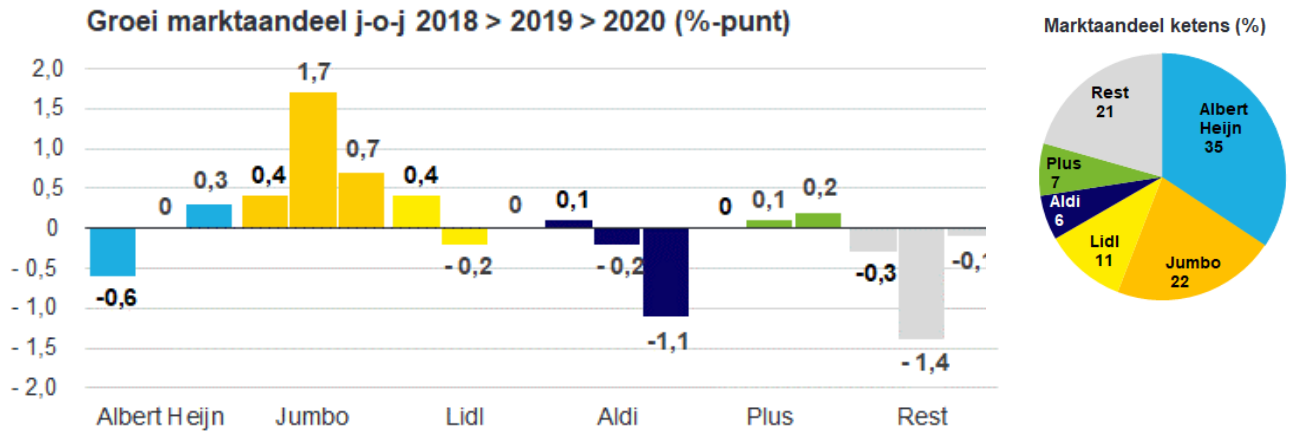
- In aanvulling op de reeds geplaatste zonnepanelen hebben wij namens het fonds weer voor diverse objecten een SDE subsidie aangevraagd en ook verkregen. Met de huurders en de technisch beheerder wordt de haalbaarheid van plaatsen van zonnepanelen met deze subsidie verder uitgewerkt. Vervolgens wordt bepaald op welke daken wij in 2021 wederom zonnepanelen kunnen plaatsen
 - Verwachte Capex investering circa € 400.000
 - Verwachte aanvullende (huur)inkomsten zijn circa € 30.000
- Op één locatie na is de portefeuille voorzien van energie labels. De locaties zijn opgedeeld in 84 verschillende units. Verreweg de meeste verhuurbare units zijn voorzien van een A labels. Op enkele locaties is het energielabel nog niet op het gewenste niveau. Bij het uitvoeren van het duurzaam meer jaren onderhoudsplan zal hier speciaal aandacht voor zijn.
- Sommige onderdelen van het verduurzaming van de portefeuille gaan gepaard met aanvullende kosten. Echter zien wij dat de meeste investeringen samen gaan met een goed rendement voor het fonds. Daarnaast zie wij dat de investeringen ook bijdragen aan een waardestijging van het vastgoed.

Energielabel	Energielabels	Energie Index
A +++	A +++	5
A ++	A ++	1
A +	A +	0
A	A	59
B	B	2
C	C	10
D	D	2
E	E	4
F	F	0
Nee	Geen	1
	Totaal	84

Marktomstandigheden 2020

De prijs voor grootste stijger gaat ook dit jaar wederom naar Jumbo. Jumbo laat al jaren een stijgende lijn van het marktaandeel zien. Hoewel de stijging in 2020 minder is dan vorig jaar, groeit het marktaandeel met 0,7%-punt ten opzichte van 2019 verder naar 22%. De onbetwiste winnaar van het marktaandeel is Ahold – Albert Heijn met 35%. De supermarktformule blijft stabiel en onveranderd bovenaan staan.

Aldi ondergaat al jaren achtereen een daling van het marktaandeel. Ondanks de modernisering van de winkels, uitbreiding van het assortiment en de grootschalige reclamecampagne, blijft groei van het marktaandeel uit. Vanaf 2010 is het marktaandeel bijna jaarlijks gedaald. In 2019 had de Duitse discountformule nog een marktaandeel van 5,9%, dit jaar daalt het marktaandeel verder naar 5,5%. De andere Duitse discountformule Lidl, blijft na jaren van groei voor het tweede jaar op rij stationair. Van de superunie-leden hebben Plus (6,5 naar 6,7 procent), Coop (3,7 naar 3,9 procent) en Jan Linders (1,1 naar 1,2 procent) marktaandeel gewonnen. Voor de overige leden bleef het marktaandeel stabiel evenals het totaal marktaandeel van Superunie dat uitkomt op 27,3%.



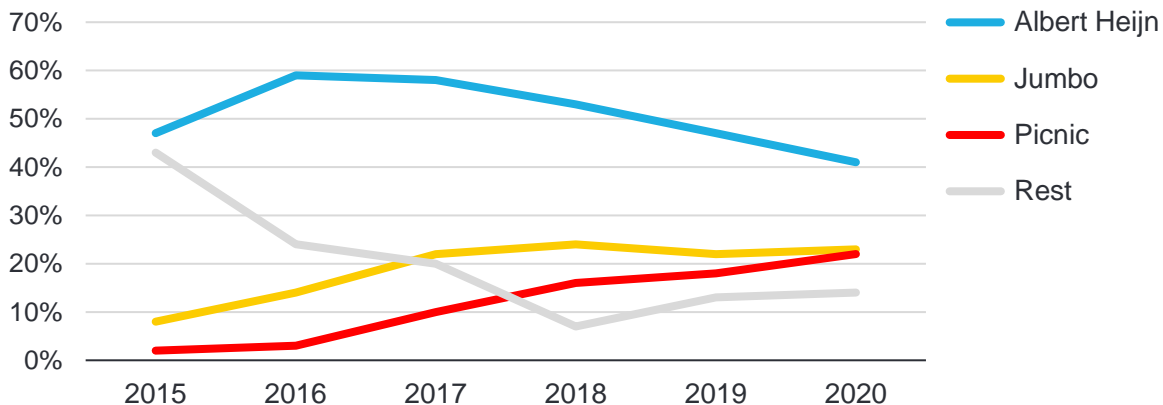
Bronnen: Distrifood, Nielsen.

De omzet van de supermarktketens schoot vorig jaar al door de grens van € 40 miljard. Dit jaar bereikt de supermarktbranche wederom een recordomzet van € 44,7 miljard (inclusief week 53), aldus Nielsen. Dit komt neer op een groei van 11,2% ten opzichte van 2019. Afgezet tegen een gemiddelde groei van 3,5% in de afgelopen 3 jaar is dat een zeer forse toename. De omzetgroei wordt positief beïnvloed door de overheidsbepalende maatregelen in het kader van de Covid-19 pandemie, waardoor onder andere horecazaken vanaf oktober permanent gesloten zijn en consumenten zijn aangewezen op de supermarkt en foodspeciaalzaken. De verwachting van ING is dat na de eerste maanden van 2021 de supermarkt omzet zal afnemen vanwege de heropening van de horeca. Over heel 2021 (52 weken) krimpt de omzet ten opzichte van 2020 dan met in totaal 2%. De uiteindelijke krimp is echter afhankelijk van hoe lang een versoepeling van de overheidsmaatregelen op zich laat wachten.

Het marktaandeel online-supermarktbestellingen daalde in 2019 met 0,6% naar 3%. Dit jaar wordt het online-aandeel in de supermarkt omzet volgens cijfers van ING geschat tussen de 5% en 6%. Van de eerder genoemde omzetgroei, droeg online voor ca. 20% bij aan de totale groei. Dit laat zien dat tijdens de coronacrisis meer mensen online boodschappen zijn gaan doen. De online-omzet had volgens ING zelfs nog hoger kunnen zijn als er meer capaciteit beschikbaar was geweest. Dit is de voornaamste reden dat de drie grootste onlinespelers Albert Heijn, Jumbo en Picnic in 2021 verder gaan investeren in het verbeteren en optimaliseren van de distributiecentra, transportmiddelen en IT-infrastructuur. Verder blijkt uit het jaarlijks terugkerend onderzoek van Supermarkt en Ruimte dat het online marktaandeel van de drie grootste onlinesupermarkten verder is verschoven, waarbij Picnic aan terrein heeft gewonnen. Albert Heijn beslaat 41% van het marktaandeel, zijnde een daling van 6% ten opzichte van 2019, Jumbo stijgt licht naar 23% (+1%) en Picnic groeit naar 22% (+4%).

Marktaandelen online supermarkten (%)

(bron Supervastgoed)



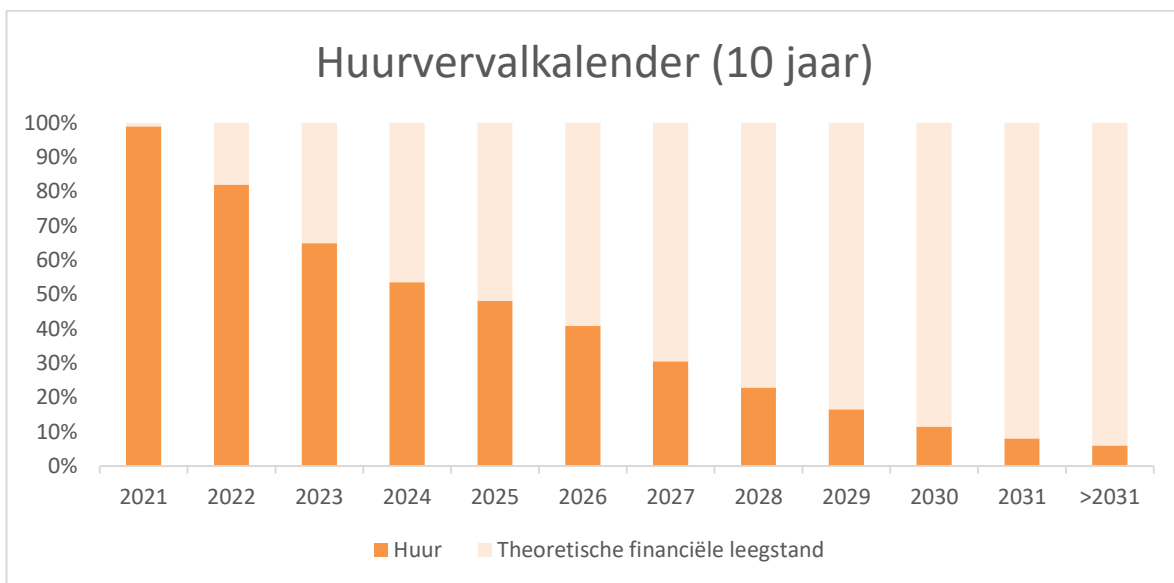
De coronacrisis heeft ervoor gezorgd dat e-commerce in een stroomversnelling is geraakt en meer mensen de stap hebben gemaakt naar online bezorging. Vorig jaar benadrukten we al dat mede door de signalen dat

online aan terrein wint, juist de (vers)beleving en foodservice in de fysieke winkel leidt tot het versterken van de positie van de fysieke winkel in de keten. Formules zijn daarbij continu opzoek naar het uitbreiden van hun marktaandeel. In de praktijk leidt dit tot grote overnames van concurrent supermarktformules, zoals de overname van C1000 door Jumbo in 2011, de Emté door Jumbo en Coop in 2018 en in 2021 de overname van Deen door Albert Heijn in samenwerking met Vomar en DekaMarkt. Dit resulteert in minder merk diversificatie binnen de supermarktbranche. Hierdoor worden de kleine spelers steeds kleiner en de grote spelers steeds groter.

Daarnaast toont het halfjaarlijks onderzoek van Supermarkt & Ruimte aan dat de online omzet nog steeds ondergeschikt is aan de fysieke winkelomzet. Eind 2020 komt namelijk 94% van de omzet voort uit de fysieke winkel. Ook na de coronacrisis verwachten wij dat de nadruk binnen de fysieke winkel duidelijk komt te liggen op (vers)beleving en foodservice. Daarnaast zal de winkel van de toekomst blijk geven van grotere flexibiliteit om te kunnen blijven inspelen op snel wijzigende consumentenverwachtingen. De rol die technologie daarin speelt zal aanzienlijk zijn en deze is door Covid-19 verder onderstreept.

Huurcontracten

De huurvervalkalender (10 jaar) wordt hieronder schematisch weergegeven.



Bezetting winkelruimte

Per 31 december 2020 is 332 m² (31 december 2019: 3.204 m²) beschikbaar voor verhuur. De grootste lege unit in het object in Kerkrade is in 2020 verhuurd aan Budget Food. Hierdoor is de gemiddelde bezettingsgraad van het fonds gestegen van 96% per ultimo 2019 naar 99,6% ultimo 2020.

Juridische structuur Super Winkel Fonds

Het Super Winkel fonds is een niet-beursgenoteerde beleggingsinstelling en juridisch gestructureerd als een naamloze vennootschap en een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal naar Nederlands recht (BMVK). In een BMVK is de directie zelfstandig bevoegd om tot uitgifte van aandelen te besluiten. Juridisch kwalificeert het Super Winkel Fonds als een instelling voor collectieve belegging in vastgoed. Beleggers kunnen deelnemen in het Super Winkel Fonds door het verkrijgen van certificaten. De looptijd van het Super Winkel Fonds is onbepaald.

Het Vastgoedfonds kent twee 100% dochtervennootschappen, SWF Invest I B.V. en SWF Invest II B.V. Beide dochtervennootschappen worden bestuurd door Super Winkel Fonds N.V., en daarmee indirect door de Beheerder. De nieuw aangekochte objecten in Amsterdam, Eindhoven en Harmelen worden gehouden door SWF Invest II B.V. Het Vastgoedfonds heeft de resterende vastgoedportefeuille en de financiering, die thans door haar rechtstreeks wordt gehouden, met ingang van 1 januari 2021 door middel van een juridische splitsing ondergebracht in SWF Invest I B.V.

Toekomstige acquisities zullen plaatsvinden in SWF Invest II B.V. Het onderbrengen van de portefeuille en bijbehorende financieringen in verschillende dochtervennootschappen heeft geen gevolgen voor de wijze

waarop het vastgoedfonds wordt bestuurd. De beide dochterondernemingen worden bestuurd door hun 100% moedermaatschappij Super Winkel Fonds N.V. en staan onder toezicht van de Raad van Commissarissen.

Financiering

Per 5 oktober 2020 is de bestaande vastgoedportefeuille geherfinancierd door twee Duitse banken. De belangrijkste kenmerken van de nieuwe financiering zijn:

- De financiers zijn Postbank en Berlin Hyp in een gezamenlijke deal
- De financiering omvat in totaal € 112 miljoen inclusief een € 5 miljoen faciliteit voor toekomstige investeringen in de vastgoedobjecten
- All-in rente 1,82%
- Looptijd en rentevast periode 7 jaar
- Aflossing (als % van de initiële hoofdsom exclusief faciliteit voor toekomstige investeringen):
 - jaar 1 tot en met 4: 2,25%
 - jaar 5 tot en met 7: 1,25%
- In geval de Loan to Value gedurende de looptijd van de financiering lager is dan 50%, dan wordt de aflossing verlaagd naar 0,75%

De totale hypothecaire financiering bedraagt per 31 december 2020 € 106,4 miljoen (2019: € 111,4 miljoen), dit komt overeen met 48,0% (2019: 57,2%) van de waarde van het vastgoed. Daarmee voldoet het fonds aan de criteria uit de financieringsovereenkomst. De loan-to-value bedraagt 48% per 31 december 2020.

De nieuwe financiering is alleen van toepassing op de reeds bestaande portefeuille die per 1 januari 2021 door middel van een juridische splitsing ondergebracht is in SWF Invest I B.V.

De directie is in het eerste kwartaal van 2021 met verschillende financiers in gesprek om de nieuw aangekochte objecten in 2020 te financieren met vreemd vermogen. Vooralsnog zijn deze nieuwe objecten volledig gefinancierd met eigen vermogen. De aangekochte nieuwe objecten en toekomstige acquisities vinden plaats in SWF Invest II B.V.

Solvabiliteit

De solvabiliteit, zijnde de verhouding tussen het eigen vermogen van € 115,0 miljoen en het totaal vermogen van het fonds van € 227,5 miljoen, is 50,6% (ultimo 2019: 43,1%).

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 2020	Verwacht risico In 2021
Financieringsrisico	LTV <68%	Ja	Investerings in onderhoud om waarde van het object te behouden en huurders te blijven binden	Laag	Laag
Liquiditeitsrisico	Debt Yield > 7,0%	Ja	Volgen van huurinkomsten en beheersen van de kosten	Laag	Laag
Renterisico	Vaste rente	Ja	Vaste rente overeengekomen tot 9 juni 2021	Laag	Laag
Waarderingsrisico	Jaarlijkse taxatie	Ja	Onafhankelijke taxatie door externe taxateur met RICS-certificering	Laag	Laag
Leegstandsrisico	Leegstand <5%	Ja	Actief beheer object	Laag	Laag
Debiteurenrisico	Gemiddeld debiteurensaldo als % jaarhuur < 2%	Ja	Actief volgen en actie ondernemen bij overschrijden vervaldatum factuur	Laag	Gemiddeld
Verkoopwaarde-ontwikkeling	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 sinds 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. Risicomangement 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 risicomangementsysteem aan te passen.

Lopende kosten factor

De lopende kosten factor heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Hierbij worden de totale kosten (het totaal van de exploitatielasten, de directievergoeding, afschrijvingen en algemene kosten) die in de verslagperiode ten laste van het resultaat alsmede ten laste van het eigen vermogen zijn gebracht 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 2020 bedraagt 4,4%. (2019: 4,9%).

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 2020 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.

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

	Alle medewerkers Annexum Invest	"Identified staff" in senior managementfuncties	"Identified staff" buiten senior management- functies
Annexum medewerkers (gemiddelde over 2020)	31	4	0
Beloning (€)			
Totaal vaste beloning 2020	2.568.025	544.121	0
Totaal variabele beloning 2020	494.885	152.322	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 2020 waren er geen werknemers in dienst van Super Winkel Fonds N.V. (2019: 0).

Vooruitzichten

In algemene zin is de toekomst voor de vastgoedmarkt voor 2021 onzeker. De gevolgen van de COVID-19 pandemie zijn per economische sector, per asset class 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 2021 dicht bij de vooraf verwachte niveaus zullen uitkomen.

Voor de nieuw aangekochte objecten in SWF Invest II B.V. is de directie in gesprek met verschillende financiers voor het aantrekken van nieuw vreemd vermogen. Vooralsnog zijn deze nieuwe objecten volledig gefinancierd met eigen vermogen. De verwachting is dat deze nieuwe financiering in het begin van het tweede kwartaal van 2021 gerealiseerd kan zijn.

Rekening houdend met bovenstaande en ervan uitgaande dat zich geen onvoorziene omstandigheden voordoen, is de verwachting voor het komende jaar positief.

Amsterdam, 1 april 2021

De directie:
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
H.F.J.P.M.G. 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.

Juridische structuur

Het Super Winkel fonds is een niet-beursgenoteerde beleggingsinstelling en juridisch gestructureerd als een naamloze vennootschap en een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal naar Nederlands recht (BMVK). In een BMVK is de directie zelfstandig bevoegd om tot uitgifte van aandelen te besluiten. Juridisch kwalificeert het Super Winkel Fonds als een instelling voor collectieve belegging in vastgoed. Beleggers kunnen deelnemen in het Super Winkel Fonds door het verkrijgen van certificaten. De looptijd van het Super Winkel Fonds is voor onbepaalde tijd.

Het Vastgoedfonds kent twee 100% dochtervennootschappen, SWF Invest I B.V. en SWF Invest II B.V. Beide dochtervennootschappen worden bestuurd door Super Winkel Fonds N.V., en daarmee indirect door de Beheerder. Nieuw aangekochte objecten worden gehouden door SWF Invest II B.V. Het Vastgoedfonds heeft de resterende vastgoedportefeuille en de financiering, die thans door haar rechtstreeks wordt gehouden, met ingang van 1 januari 2021 door middel van een juridische splitsing ondergebracht in SWF Invest I B.V.

Toekomstige acquisities vinden plaats in SWF Invest II B.V. Het onderbrengen van de portefeuille en bijbehorende financieringen in verschillende dochtervennootschappen heeft geen gevolgen voor de wijze waarop het vastgoedfonds wordt bestuurd. De beide dochterondernemingen worden bestuurd door hun 100% moedermaatschappij Super Winkel Fonds N.V. en staan onder toezicht van de Raad van Commissarissen.

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

Geconsolideerde jaarrekening 2020

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

<i>Voor resultaatbestemming</i>		31 december 2020	31 december 2019
Activa	noot	€	€
Beleggingen	1		
Vastgoedbeleggingen		211.450.000	193.230.000
Beleggingen in vastgoedobligaties		10.000.000	-
		221.450.000	192.230.000
Vorderingen			
Huurdebiteuren	2	34.301	79.785
Overige vorderingen en overlopende	3	758.817	339.972
		793.118	419.757
Overige activa			
Immateriële vaste activa	4	1.386.463	1.188.211
Liquide middelen	5	3.876.900	3.606.040
		5.263.363	4.794.251
		227.506.481	198.444.008
Passiva			
Groepsvermogen	6	115.017.471	85.530.306
Langlopende schulden	7	103.020.532	100.983.677
Kortlopende schulden	8		
Hypothecaire kortlopende schulden		2.407.500	8.635.752
Crediteuren		417.963	515.793
Belastingen		265.281	568.932
Vooruit ontvangen huur		1.378.770	1.822.122
Overige kortlopende schulden		4.998.963	387.425
		9.468.478	11.930.025
		227.506.481	198.444.008

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2020

		1 januari 2020 31 december 2020	1 januari 2019 31 december 2019
	noot	€	€
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten		13.913.760	13.896.339
Overige opbrengsten		16.055	393.531
Exploitatielasten	12	(2.212.931)	(2.192.749)
		11.716.884	12.097.121
Waardeveranderingen van beleggingen	13		
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		175.165	(17.153)
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		3.895.182	1.272.970
		4.070.347	1.255.817
Som van de opbrengsten (uit beleggingen)		15.787.231	13.352.938
Bedrijfslasten			
Directievergoeding	14	1.095.516	1.183.319
Algemene bedrijfslasten	15	335.445	320.177
Afschrijvingskosten	4	649.053	633.471
Rentebaten en –lasten	16	3.179.432	2.571.658
Som der bedrijfslasten		5.259.446	4.708.625
Resultaat voor belastingen		10.527.784	8.644.313
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-	-
Resultaat na belastingen		10.527.784	8.644.313
Direct beleggingsresultaat		8.230.638	8.486.518
Indirect beleggingsresultaat		2.297.146	157.795
Resultaat na belastingen		10.527.784	8.644.313

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2020

<i>Volgens indirecte methode</i>		1 januari 2020 31 december 2020	1 januari 2019 31 december 2019
	Noot	€	€
Resultaat na belastingen		10.527.784	8.644.313
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1	(3.895.182)	(1.272.970)
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1	(175.165)	17.152
Amortisatie/ afschrijvingen	4,16	1.540.884	1.098.022
Mutatie werkkapitaal	2,3,6	3.393.344	804.877
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		11.391.666	9.291.394
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings in vastgoed objecten	1	(17.809.924)	(1.082.030)
Investerings in vastgoed obligaties		(10.000.000)	-
Desinvesteringen		3.660.271	47.848
Totale kasstroom uit investeringsactiviteiten		(24.149.653)	(1.034.182)
Verstreckte hypothecaire lening	7	107.000.000	-
Storting kapitaal		26.125.254	930.493
Geactiveerde financieringskosten	7	(1.003.351)	(10.059)
Geactiveerde emissiekosten	4	(847.305)	-
Aflossing leningen		(111.079.877)	(2.569.500)
Dividend en ingehouden dividendbelasting		(7.165.873)	(6.855.156)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		13.028.848	(8.504.222)
Netto kasstroom		270.860	(247.010)
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari		3.606.040	3.853.050
Geldmiddelen per 31 december		3.876.900	3.606.040
Toename/ (Afname) geldmiddelen		270.860	(247.010)

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE 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 is gelijk aan het kalenderjaar.

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.

Groepsverhoudingen

In de geconsolideerde jaarrekening van Super Winkel Fonds N.V. zijn de volgende entiteiten opgenomen:

- SWF Invest B.V., Amsterdam (100%)
- SWF Invest I B.V., Amsterdam (100%)
- SWF Invest II B.V., Amsterdam (100%)

Grondslagen voor de consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens van Super Winkel Fonds N.V. en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen opgenomen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat.

Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin Super Winkel Fonds N.V. een meerderheidsbelang heeft, of waarin op een andere wijze een overwegende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of overwegende invloed kan worden uitgeoefend worden financiële instrumenten, die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend, betrokken.

Nieuwverworven deelnemingen worden in aanmerking genomen vanaf het tijdstip waarop invloed van betekenis op het zakelijke en het financiële beleid kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden verwerkt tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals de binnen de groep gemaakte winsten. De te consolideren maatschappijen zijn integraal geconsolideerd, waarbij het minderheidsbelang van derden afzonderlijk tot uitdrukking is gebracht.

Toepassing van artikel 2:402 BW

De financiële gegevens van Super Winkel Fonds N.V. zijn in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt. Derhalve vermeldt de winst-en-verliesrekening van Super Winkel Fonds N.V. conform artikel 2:402 BW slechts het aandeel in de winst/het verlies na belastingen van ondernemingen waarin wordt deelgenomen en het overige resultaat na belastingen.

Covid-19

Super Winkel Fonds heeft ook te kampen met de gevolgen van de COVID-19 pandemie. Omdat het fonds grotendeels uit supermarkten bestaat, en het fonds financieel gezond is, heeft het fonds haar activiteiten kunnen blijven voortzetten. De huurders die door de Covid-19 maatregelen zijn geraakt, zijn en worden actief benaderd en in overleg worden afspraken gemaakt. Dit heeft geresulteerd in afspraken met de huurders inzake betalingsregelingen en de verwachte omzetsdaling in de winkels. De effecten van Covid-19 (voor zover bekend) zijn verwerkt in de winst-en-verliesrekening en in de waarderingen van de vastgoedbeleggingen. Door de externe taxateur is in de taxaties aangegeven dat er sprake is van een potentiële onzekerheid in de waarderingen naar aanleiding van Covid-19. De directie gaat er van uit dat supermarkten in het algemeen goed zullen blijven presteren, ze realiseren op dit moment zeer goede omzetten. Echter zijn de financiële gevolgen van de COVID-19 pandemie voor de lange termijn niet te kwantificeren.

Algemene grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde 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 huurwaardekapisatiemethode en daarnaast op basis van de comparatieve methode. Bij de huurwaardekapisatiemethode 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.

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.

Beleggingen in vastgoedobligaties

De vastgoedobligaties worden gewaardeerd op historische kostprijs of lagere marktwaarde. Ontvangen rente wordt in het betreffende jaar als ontvangen rente gepresenteerd.

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 geconsolideerd 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 geconsolideerde balans

1. Beleggingen

Het verloop van de post beleggingen is als volgt:

	Vastgoed- portefeuille	Vastgoed- obligaties	Totaal 2020	Totaal 2019
	€	€	€	€
Aanschafwaarde	216.317.871	-	216.317.871	215.300.841
Cumulatieve waardeverandering	(23.087.871)	-	(23.087.871)	(24.360.841)
Boekwaarde per 1 januari	193.230.000	-	193.230.000	190.940.000
<i>Mutaties:</i>				
Investeringen vastgoed	17.809.924	10.000.000	27.809.924	1.082.030
Desinvesteringen vastgoed	(3.660.271)	-	(3.660.271)	(47.848)
Gerealiseerde waardeverandering	175.165	-	175.165	(17.152)
Ongerealiseerde waardeveranderingen	3.895.182	-	3.895.182	1.272.970
Saldo	18.220.000	10.000.000	28.220.000	2.290.000
Aanschafwaarde	230.467.524	10.000.000	240.467.524	216.317.871
Cumulatieve waardeverandering	(19.017.524)	-	(19.017.524)	(23.087.871)
Boekwaarde per balansdatum	211.450.000	10.000.000	221.450.000	193.230.000

Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen marktwaarde k.k. De bepaling van de waarde vindt jaarlijks plaats middels externe taxatie. Per 1 december 2020 heeft er een taxatie plaatsgevonden door Cushman & Wakefield. De waarde is bepaald op € 211,5 miljoen.

Het totaal van de historische kostprijs van het vastgoed en de bijkomende kosten bedraagt € 230,5 miljoen (2019 € 216,3 miljoen). De historische kostprijs is gestegen door investeringen. De cumulatieve waardeverandering bedraagt € 19,0 miljoen negatief (2019: € 23,1 miljoen negatief). De investeringen in 2020 in de vastgoedportefeuille betreffen nieuw aangekochte objecten in Amsterdam, Eindhoven en Harmelen en investeringen in de reeds bestaande objecten in Drachten, Lochem, Deventer en Tilburg. Ten opzichte van de laatste waardering in 2019 is sprake van een waardestijging van € 3,9 miljoen. De desinvestering vastgoed en gerealiseerde waardeverandering ziet op de verkopen van de objecten in Nuenen en Winschoten.

In december heeft Annexum ten behoeve van een nieuw op te richten fonds een grote supermarktportefeuille aangekocht die bestaat uit in totaal 42 Jumbo supermarkten en 7 winkelpanden met andere huurders. Het Super Winkel Fonds heeft voor een bedrag van € 10 miljoen belegd in converteerbare obligaties in de entiteit die dit vastgoed in eigendom heeft met een rente van 5%. De obligaties kunnen worden geconverteerd nadat er een goedgekeurd prospectus voor dit nieuwe fonds beschikbaar is. De keuze om te converteren zal gezamenlijk, door de directie en raad van commissarissen, genomen worden. Indien besloten wordt te converteren naar participaties, dan zal het Super Winkel Fonds moeten aangeven of het voor een korte - of voor een lange termijn in het nieuwe fonds wil participeren. De keuze om voor de korte termijn te participeren houdt in dat het belang van Super Winkel Fonds, in een periode van 3 jaar, wordt uitgenomen.

In de waardering zijn geen indirecte kosten, rentekosten en ontwikkelingskosten opgenomen. De vastgoedportefeuille is in bijlage I van dit jaarbericht uiteengezet per object.

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 4,30% tot 12,25%.

Zekerheden

Voor de hypothecaire leningen zijn de onroerende zaken hypothecair 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 december 2020	31 december 2019
	€	€
Huurdebiteuren	141.979	105.194
Voorziening dubieuze debiteuren	(107.678)	(25.409)
Boekwaarde per balansdatum	34.301	79.875

De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

De dotatie op de voorziening dubieuze huurdebiteuren van € 82.269 is verwerkt in de exploitatiekosten onder oninbare huur (2019: € 116.300 mutatie).

3. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
Servicekosten	197.420	313.245
Nog te ontvangen kapitaalstortingen	373.897	-
Overige vorderingen	187.499	26.726
Boekwaarde per balansdatum	758.817	339.971

De bedragen opgenomen onder vorderingen en overlopende activa vervallen binnen één jaar. De overige vorderingen hebben met name betrekking op een waarborgsom voor de aankoop van Harmelen (€ 70.000) en diverse andere vooruitbetaalde bedragen.

4. Immateriële vaste activa

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

	Fusie- kosten	Emissie- kosten	Totaal 2020	Totaal 2019
	€	€	€	€
Aanschafwaarde	144.132	3.023.220	3.167.352	3.167.352
Cumulatieve afschrijving	(114.697)	(1.864.444)	(1.979.141)	(1.345.670)
Boekwaarde per 1 januari	29.435	1.158.776	1.188.211	1.821.682
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	847.305	847.305	-
Afschrijvingskosten	(28.582)	(620.471)	(649.053)	(633.471)
Saldo	(28.582)	226.834	198.252	(633.471)
Geactiveerd	144.132	3.870.525	4.015.657	3.167.352
Afschrijvingen	(143.279)	(2.484.915)	(2.628.194)	(1.979.141)
Boekwaarde per balansdatum	853	1.385.610	1.386.463	1.188.211
<i>Afschrijvingspercentages</i>	20%	20%		

5. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

6. Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht bij paragraaf 27 in de enkelvoudige jaarrekening.

7. Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	Postbank AG	Postbank AG / Berlin Hyp	Financierings- kosten	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 31 december 2019	101.842.250	-	(858.573)	100.983.677
Opname	-	107.000.000	-	107.000.000
Geactiveerde financieringskosten	-	-	(1.003.351)	(1.003.351)
Aflossing	(110.478.002)	(601.875)	-	(111.079.877)
Amortisatie	-	-	891.831	891.831
Van / (naar) kortlopende schulden	8.635.752	(2.407.500)	-	(6.228.252)
Stand per balansdatum	-	103.990.625	(970.093)	103.020.532

De vervalkalender van de schulden is als volgt:

Schulden < 1 jaar:	€ 2.407.500
Schulden >= 1 jaar - < 5 jaar:	€ 8.560.000
Schulden >= 5 jaar:	€ <u>95.430.625</u>
Totaal:	€ 106.398.125

De financiering met Deutsche PostbankAG is per 5 oktober 2020 geherfinancierd door twee Duitse banken.

Financiering sinds 5 oktober 2020:

Financier	Postbank AG en Berlin Hyp AG.(hebben beide 50% van de lening)
Tranche A	€ 107.000.000
Tranche B ("CAPEX tranche")	€ 5.000.000, voor investeringen in het vastgoed, nog niet opgenomen
Renteberekening	30/360
Rentepercentage	1,82%
Looptijd	Tot en met 20 september 2027.
Zekerheden	De nieuwe financiering is alleen van toepassing op de reeds bestaande portefeuille die per 1 januari 2021 door middel van een juridische splitsing ondergebracht is in SWF Invest I B.V. Hypotheekrecht, eerste in rang, groot € 112.500.000 (te vermeerderen met 40% voor rente en kosten) op het vastgoed.
Aflossing Tranche A	Aflossing (als % van de initiële hoofdsom van Tranche A): <ul style="list-style-type: none"> • jaar 1 tot en met 4: 2,25% • jaar 5 tot en met 7: 1,25% In geval de Loan to Value gedurende de looptijd van de financiering lager is dan 50%, dan wordt de aflossing verlaagd naar 0,75%. Per 31 december 2020 bedraagt de Loan to Value 54,4%.
Aflossing Tranche B	Volledige aflossing bij einde looptijd.
<i>Bijzondere bepalingen</i>	
Debt yield	De debt yield moet ten alle tijden hoger zijn dan 7,0% (hard convenant) en 9,0% (soft convenant). Voor 2020 is de Debt Yield 11,2%
Loan-to-Value (LTV)	De lening dient gedurende het eerste jaar niet hoger te zijn dan 68% van de marktwaarde van de objecten, in het tweede en derde jaar maximaal 67%. In het vierde en vijfde jaar 66%. En de resterende jaren niet hoger van 65%. Per 31 december 2020 bedraagt de LTV 54,4%.

Financieringscondities die golden tot 5 oktober 2020:

Het gewogen gemiddelde rentetarief van de verschillende lening delen bedroeg 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 en heeft 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 is gedurende de looptijd van de lening niet boven de maximale LTV gekomen. 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 is gedurende de looptijd van de lening niet onder de minimale DSCR gekomen.

8. 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 december 2020	31 december 2019
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	2.407.500	8.635.752
Crediteuren	417.963	515.793
Omzetbelasting	265.281	568.932
Vooruit ontvangen huur	1.378.770	1.822.122
Waarborgsommen	230.335	189.592
Accountants- en advieskosten	26.000	21.600
Performance fee	61.391	89.000
Nog te betalen investeringen	4.600.000	-
Overige schulden en kortlopende passiva	90.395	87.233
Stand per balansdatum	9.475.588	11.930.025

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 2020 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 leegstandrisico

De mogelijkheid bestaat dat een of meerdere huurcontracten met betrekking tot ruimte in het vastgoed niet zullen worden verlengd of dat een huurder in staat van faillissement of anderszins in betalingsonmacht geraakt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. De verminderde huurinkomsten gedurende deze periode 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:

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
Minder dan één jaar	14.429.136	13.919.610
Tussen één en vijf jaar	37.982.894	39.369.202
Meer dan vijf jaar	16.023.080	19.594.899
Totaal	68.435.110	72.883.711

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

Erfpacht

Voor het object Hondsrug 60-62 Utrecht (Lunetten) geldt een voortdurend recht van erfpacht. De jaarlijkse verplichting bedraagt € 50.464 (2019: € 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 de resterende vastgoedportefeuille en de financiering, die thans door haar rechtstreeks wordt gehouden, met ingang van 1 januari 2021 door middel van een juridische splitsing ondergebracht in SWF Invest I B.V.

Met de opbrengst uit de tweede emissie in 2020 is middels een Groninger Akte op 31 december 2020 een Coop supermarkt aan Dorpsstraat 152 -154 te Harmelen aangekocht. De betaling en verrekening van inkomsten en uitgaven heeft plaatsgevonden op 1 maart 2021.

Toelichting op de onderscheiden

Posten van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

13. Exploitatielasten

	1 januari 2020 31 december 2020	1 januari 2019 31 december 2019
	€	€
Property Management *)	524.483	541.182
Vergoeding verhuurmutaties *)	106.452	154.354
Onderhoud en bijdrage VVE	502.412	451.672
Zakelijke lasten	434.454	442.805
Erfpacht	54.439	50.464
Parkeerplaatsen kantoor Maagjesbolwerk	104.123	88.780
Verzekeringen	85.554	88.819
Oninbare huur	118.159	(91.176)
Taxatiekosten	62.128	78.900
Servicekosten rekening eigenaar	110.274	178.605
Advieskosten	5.174	44.881
Juridische advieskosten	16.227	31.515
Kosten verhuurbaar maken	-	22.214
Overige exploitatiekosten	89.052	109.736
Totaal	2.212.931	2.192.749

*) Vergoedingen voor vastgoedmanagement en verhuurmutaties worden, indien van toepassing, in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder. In 2020 heeft de beheerder € 524.483 (2019: € 541.182) aan vastgoedmanagementvergoeding in rekening gebracht. Gedurende 2020 heeft de beheerder € 106.452 (2019: € 105.595) aan vergoeding verhuurmutaties in rekening gebracht.

14. Waardeveranderingen van beleggingen

	1 januari 2020 31 december 2020	1 januari 2019 31 december 2019
	€	€
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	175.165	(17.153)
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	3.895.182	1.272.970
Totaal	4.070.347	1.255.817

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 2020 bedraagt de directievergoeding € 972.347 (2019: € 958.319).

Naast de reguliere directievergoeding brengt de directie over 2020 een additionele vergoeding in de vorm van een performancevergoeding in rekening van € 123.169 (2019: € 225.000).

16. Algemene bedrijfslasten

	1 januari 2020 31 december 2020	1 januari 2019 31 december 2019
	€	€
Beleggersadministratie	19.640	19.520
Accountantskosten*	30.750	30.000
Overige advieskosten	15.319	6.755
Raad van Commissarissen	37.000	37.000
Bestuurskosten (AIFMD Bewaarder)	49.576	48.081
Verzekeringskosten	38.416	54.000
Niet verrekenbare btw beheerder	83.000	74.000
Overige bedrijfslasten	59.745	50.821
Totaal	333.445	320.177

* 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 2020 € 30.750 (2019: € 30.000).

17. Rentebaten en –lasten

	1 januari 2020 31 december 2020	1 januari 2019 31 december 2019
	€	€
Rentelasten hypotheek	2.039.346	2.099.587
Boeterente voor vervroegde aflossing	232.316	-
Amortisatie financieringskosten	891.831	464.551
Bankkosten	15.938	7.520
Totaal	3.179.432	2.571.658

18. Lopende kosten factor

De lopende kosten factor 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 2019, 30 juni 2020 en 31 december 2020, waarbij de bedoelde tijdstippen worden gewogen in de verhouding (0,5:1:0,5).

De lopende kosten factor wordt als volgt berekend: het totaal van de exploitatielasten (€ 2.224.056), directievergoeding (€ 963.222), algemene bedrijfslasten (€ 333.445), afschrijving op geactiveerde oprichtings- en begeleidingskosten (€ 620.471), te weten € 4.141.194, wordt afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde, die is berekend door het gemiddelde te nemen per 31 december 2019, 30 juni 2020 en 31 december 2020, waarbij de bedoelde tijdstippen worden gewogen in de verhouding (0,5:1:0,5). De gemiddelde intrinsieke waarde bedraagt derhalve € 93.356.429 ((€ 85.530.306 x 0,5 + € 86.432.799 x 1 + € 115.017.471 x 0,5)/2). Hiermee komt de lopende kosten factor in 2020 uit op 4,44% (2019: 4,86%).

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.

	2020	Prospectus
	€	€
Belastingen (OZB)	434.454	464.523
Property Management – standaard	517.506	535.988
Property Management – speciale verrichtingen	79.057	142.930
Verzekeringen - vastgoed	85.554	107.198
Taxatiekosten	62.128	71.465
Onderhoud en bijdrage VVE	502.412	714.650
Overige exploitatiekosten	542.945	357.248
Bestuurder- en bewaarder kosten	86.576	86.275
Beleggersadministratie	19.640	20.300
Accountant/fiscaal/juridisch	53.419	53.420
Niet verrekenbare btw beheerder	83.000	103.289
Overige fondskosten	92.811	212.335
Directievergoeding	1.095.516	1.005.000
Totaal	3.643.892	3.874.619

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 2020 was dit € 375.000 (2019: nihil).

Structureringsvergoeding

Voor het begeleiden van de emissie brengt de directie een structureringsvergoeding in rekening ter grootte van 3% van emissieopbrengsten. Deze vergoeding bedraagt over 2020 323.822 (2019: 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 2020 was dit € 123.169 (2019: € 225.000).

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 2020 bedraagt de directievergoeding € 963.222 (2019: € 958.319).

Vergoeding vastgoedmanagement en verhuurmutaties

Vastgoedmanagement en vergoeding verhuurmutaties worden in rekening gebracht op basis van de tariefkaart (indien van toepassing) van de beheerder. In 2020 heeft de beheerder € 524.483 (2019: € 541.182) aan vastgoedmanagementvergoeding in rekening gebracht. In 2020 heeft de beheerder € 106.542 (2019: € 105.595) 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 uitreder. Deze vergoeding wordt door de toe- dan wel uitreder gedragen.

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

De vergoeding aan IQ EQ Corporate & Fund Services N.V. bedraagt € 47.000 (2019: € 27.000).

Commissarissenvergoeding

De vergoeding voor de commissarissen bedraagt € 37.000 per jaar (2019: € 37.000).

Balansposities met gelieerde partijen

Super Winkel Fonds is per balansdatum de volgende bedragen over 2020 verschuldigd aan gelieerde partijen.

	Annexum Beheer B.V.
	€
Te betalen Performance Fee vergoeding	63.406
Totaal te betalen	63.406

Enkelvoudige jaarrekening 2020

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

Voor resultaatbestemming		31 december 2020	31 december 2019
Activa	noot	€	€
Beleggingen	1		
Vastgoedbeleggingen		195.600.000	192.230.000
Beleggingen in vastgoedobligaties		10.000.000	0
		205.600.000	192.230.000
Beleggingen in groepsmaatschappijen	22	3.951.524	1
Vorderingen			
Huurdebiteuren	23	10.130	79.785
Overige vorderingen en overlopende activa	24	8.088.817	339.971
		8.098.947	419.756
Overige activa			
Immateriële vaste activa	25	1.386.463	1.188.211
Liquide middelen	26	3.794.056	3.606.040
		5.180.470	4.794.251
		222.830.941	198.444.008
Passiva			
Eigen vermogen	27		
Aandelenkapitaal		3.442.565	2.699.415
Agioreserve		104.891.685	79.509.582
Wettelijke reserve		1.648.463	1.188.211
Herwaarderingsreserve		7.026.060	4.476.724
Overige reserves		(12.519.087)	(10.987.939)
Onverdeeld resultaat		10.527.784	8.644.313
		115.017.471	85.530.306
Langlopende schulden	28	103.020.532	100.983.677
Kortlopende schulden	29		
Hypothecaire kortlopende schulden		2.407.500	8.635.752
Crediteuren		305.034	515.793
Belastingen		302.671	568.932
Vooruit ontvangen huur		1.378.770	1.822.122
Overige kortlopende schulden		398.963	387.425
		4.792.938	11.930.025
		222.830.941	198.444.008

ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2020

		1 januari 2020 31 december 2020	1 januari 2019 31 december 2019
	noot	€	€
Overige baten en lasten		11.576.260	8.644.313
Resultaat deelnemingen	25	(1.048.476)	-
Resultaat na belastingen		10.527.784	8.644.313

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, die zijn uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. De waarderingsgrondslagen zijn gebaseerd op de historische kosten en kostprijzen.

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaarde in overeenstemming met de geconsolideerde jaarrekening.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de geconsolideerde balans en winst-en verliesrekening.

Toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening

21. Vastgoed

Het verloop van de post beleggingen is als volgt:

	Vastgoed- portefeuille	Vastgoed- obligaties	Totaal 2020	Totaal 2019
	€	€	€	€
Aanschafwaarde	216.317.871	-	216.317.871	215.300.841
Cumulatieve waardeverandering	(23.087.871)	-	(23.087.871)	(24.360.841)
Herrekende boekwaarde per 1 januari	193.230.000	-	193.230.000	190.940.000
<i>Mutaties</i>				
Investerings vastgoed	1.959.924	10.000.000	11.959.924	1.082.030
Desinvesteringen vastgoed	(4.610.000)	-	(4.610.000)	(47.848)
Gerealiseerde waardeverandering	-	-	-	(17.152)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	5.020.347	-	5.020.347	1.272.970
Saldo	2.370.000	10.000.000	12.370.000	2.290.000
Aanschafwaarde	213.667.7965	10.000.000	223.667.795	216.317.871
Cumulatieve waardeverandering	(18.067.795)	-	(18.067.795)	(23.087.871)
Boekwaarde per balansdatum	195.600.000	10.000.000	205.600.000	193.230.000

Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen marktwaarde k.k. De bepaling van de waarde vindt jaarlijks plaats middels externe taxatie. Per 1 december 2020 heeft er een taxatie plaatsgevonden door Cushman & Wakefield. De waarde is bepaald op € 195,6 miljoen.

In december heeft Annexum ten behoeve van een nieuw op te richten fonds een grote supermarktportefeuille aangekocht die bestaat uit in totaal 42 Jumbo supermarkten en 7 winkelpanden met andere huurders. Het Super Winkel Fonds heeft voor een bedrag van € 10 miljoen belegd in converteerbare obligaties in de entiteit die dit vastgoed in eigendom heeft. De obligaties kunnen worden geconverteerd nadat er een goedgekeurd prospectus voor dit nieuwe fonds beschikbaar is. De keuze om te converteren zal gezamenlijk, door de directie en raad van commissarissen, genomen worden. Indien besloten wordt te converteren naar participaties, dan zal het Super Winkel Fonds moeten aangeven of het voor een korte - of voor een lange termijn in het nieuwe fonds wil participeren. De keuze om voor de korte termijn te participeren houdt in dat het belang van Super Winkel Fonds, in een periode van 3 jaar, wordt uitgenomen.

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 transactieprizen 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 4,30% tot 12,25%.

Zekerheden

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

22. Beleggingen in groepsmaatschappijen

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
Stand per begin boekjaar	1	1
Investerings	5.000.000	-
Resultaat deelnemingen	(1.048.476)	-
Boekwaarde per balansdatum	3.951.524	1

De financiële vaste activa betreft het aandeel van het Fonds in SWF Invest B.V., SWF Invest I B.V. en SWF Invest II B.V. SWF Invest B.V. en SWF Invest I B.V. hebben tot op heden geen activiteiten gehad. SWF Invest I B.V. onderneemt vanaf oktober 2020 activiteiten en heeft vastgoed gekocht.

23. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt gespecificeerd:

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
Huurdebiteuren	117.808	105.194
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	(107.678)	(25.409)
Boekwaarde per balansdatum	10.130	79.875

De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

De dotatie op de voorziening dubieuze huurdebiteuren van € 82.269 is verwerkt in de exploitatiekosten onder oninbare huur (2019: € 116.300 mutatie).

24. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
Vordering op groepsmaatschappijen	7.400.000	-
Servicekosten	197.420	313.245
Nog te ontvangen kapitaal stortingen	373.897	-
Overige vorderingen	117.499	26.726
Boekwaarde per balansdatum	8.088.816	339.971

De bedragen opgenomen onder vorderingen en overlopende activa vervallen binnen één jaar. De overige vorderingen hebben met name betrekking op diverse vooruitbetaalde bedragen.

25. Immateriële vaste activa

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

	Fusie- kosten	Emissie- kosten	Totaal 2020	Totaal 2019
	€	€	€	€
Aanschafwaarde	144.132	3.023.220	3.167.352	3.167.352
Cumulatieve afschrijving	(114.697)	(1.864.444)	(1.979.141)	(1.345.670)
Boekwaarde per 1 januari	29.435	1.158.776	1.188.211	1.821.682
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	847.305	847.305	-
Afschrijvingskosten	(28.582)	(620.471)	(649.053)	(633.471)
Saldo	(28.582)	226.834	198.252	(633.471)
Geactiveerd	144.132	3.870.525	4.015.657	3.167.352
Afschrijvingen	(143.279)	(2.484.915)	(2.628.194)	(1.979.141)
Boekwaarde per balansdatum	853	1.385.610	1.386.463	1.188.211
<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.

26. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

27. Eigen vermogen

De mutatie in het aantal geplaatste aandelen gedurende 2020 is als volgt gespecificeerd:

	Aantal certificaten
Aandelen geplaatst per 1 januari 2020	2.699.415
Uitgifte aandelen	743.150
Geplaatst per 31 december 2020	3.442.565

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 2019 zijn als volgt gespecificeerd:

	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2019	2.670.771	78.607.733	1.821.682	3.382.156	(10.913.265)	7.241.579	82.810.656
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
Stand per 31 december 2019	2.699.415	79.509.582	1.188.211	4.476.724	(10.987.939)	8.644.313	85.530.306

De mutaties in het eigen vermogen over 2020 zijn als volgt gespecificeerd:

	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2020	2.699.415	79.509.582	1.188.211	4.476.724	(10.987.939)	8.644.313	85.530.306
Resultaat bestemming	-	-	-	-	8.644.313	(8.644.313)	-
(Interim)-dividend	-	-	-	-	(7.165.873)	-	(7.165.873)
Uitgifte certificaten	743.150	25.382.103	-	-	-	-	26.125.254
Herwaardering	-	-	-	2.549.336	(2.549.336)	-	-
Uitgifte wettelijke reserve	-	-	847.305	-	(847.305)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	-	(649.053)	-	649.053	-	-
Resultaat na belasting	-	-	-	-	-	10.527.784	10.527.784
Stand per 31 december 2020	3.442.565	104.891.685	2.035.516	7.026.060	(12.906.140)	10.527.784	115.017.471

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 2020 € 33,41 (eind 2019: € 31,68).

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de Algemene Vergadering gehouden op 30 juni 2020. De Algemene Vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De directie stelt voor het positieve resultaat over 2020 na belastingen van € 10.526.784 toe te voegen aan de overige reserves. Als interim-dividend over 2020 is inmiddels € 5,7 miljoen uitgekeerd. Gezien het gerealiseerde fiscale resultaat van € 6,5 miljoen, stelt de directie een slotdividend over 2020 voor ter grootte van € 0,8 miljoen.

Totaalresultaat

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

28. Langlopende schulden

Voor de langlopende schulden wordt verwezen naar paragraaf 7 van de geconsolideerde jaarrekening.

29. 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 december 2020	31 december 2019
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	2.407.500	8.635.752
Crediteuren	305.034	515.793
Omzetbelasting	302.671	568.932
Vooruit ontvangen huur	1.378.770	1.822.122
Waarborgsommen	230.335	189.592
Accountants- en advieskosten	26.000	21.600
Performance fee	63.406	89.000
Overige schulden en kortlopende passiva	80.222	87.233
Boekwaarde per balansdatum	4.792.938	11.930.025

30. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voor de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen wordt verwezen naar paragraaf 11 van de geconsolideerde jaarrekening.

Overige informatie

Personeel

Super Winkel Fonds N.V. heeft geen personeel in dienst (2019: idem).

Ondertekening van het jaarbericht

Amsterdam, 1 april 2021

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 2020 geen ander persoonlijk belang bij de beleggingen van de vennootschap dan als certificaathouder van de vennootschap. De directie van de vennootschap had gedurende 2020 geen persoonlijke certificaten van aandelen in de vennootschap.

Bijlage I: Vastgoedportefeuille

Plaats	Adres	Metrage
Amersfoort	Arnhemseweg 4	2.701
Amsterdam	Overtoom 116	1.289
Amsterdam	Kastelenstraat 70	1.382
Apeldoorn	Schubertplein 1	1.230
Borne	Marktplein 27	1.264
Den Haag	Parijsplein 1 e.v.	5.190
Deventer	Broederenplein 5	1.630
Deventer	Beestenmarkt 1-3, Brinkgreverweg 1-1a	5.348
Drachten	Dwarswyk 88, 90, 96, 102-106, Middelwyk 32, 37, 39	3.985
Eindhoven	Dirigentplein	2.825
Harderwijk	Nassaulaan 10-12	1.428
Harmelen	Dorpsstraat 152	1.997
Kerkrade	Maria Gorettiplein 1	2.391
Kerkrade	Carboonplein 1, 17, 22, 25, 26, 27, 31, 35, 36, 37	3.049
Leerdam	Vlietskant 4	1.716
Leerdam	Westwal 8-18, Nieuwstraat 85-97	2.512
Lochem	Prins Bernhardweg 28-40	1.893
Maasland	Huis te Veldelaan 2, 2a, 2b, 2c	2.277
Moordrecht	De Smidse 16-18	2.556
Nuenen	Vincent van Goghstraat 37	1.497
Oegstgeest	Rustenburgerpad 1-11	2.443
Oostburg	Torenweidelaan 2	2.352
Panningen	Pastoor Huijbenplein 19,21,23,25 en 29	1.742
Pernis Rotterdam	G.A. Soetemanweg 95-97, Burgerhof 15,17,23	1.295
Putten	Voorthuizerstraat 2	1.513
S-Gravendeel	Langestraat 5-9	1.643
Terneuzen	Bellamystraat 141, Alvarezlaan 74-78	2.608
Tilburg	Amer 13	1.700
Udenhout	Kreitemolenstraat 149	2.264
Utrecht	Hondsrug 60-62	2.803
Utrecht	Gagelhof	4.107
Vlaardingen	Gedempte Biersloot 7	1.458
Zevenaar	Kampsingel 2	2.494
Zevenbergen	Molenstraat 17A-C	2.662
Zwolle	Maagjesbolwerk 44	6.461
Zwolle	Jufferenwal 24-32	2.268
Totaal		87.973

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 31 december 2020 € 211.450.000

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

VERKLARING OVER DE IN HET JAARBERICHT OPGENOMEN JAARREKENING 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2020.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020.
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.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de geconsolideerde 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 geconsolideerde 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 geconsolideerde jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie in overeenstemming met de financiële grondslagen van 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 en de raad van commissarissen verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie en de raad van commissarissen 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 en de raad van commissarissen afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie en de raad van commissarissen de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie en de raad van commissarissen 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.

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 raad van commissarissen en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door de directie en de raad van commissarissen gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was

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, 1 april 2021

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

