

Halfjaarbericht 2021

Super Winkel Fonds N.V.



SUPER WINKEL FONDS
EEN BELEGING VAN ANNEXUM

Inhoudsopgave

Bericht van de Raad van Commissarissen	3
Kerncijfers	4
Verslag van de directie	6
Profiel	13
Halfjaarbericht	15
- Geconsolideerde balans per 30 juni 2021	15
- Geconsolideerde winst- en verliesrekening over periode 1 januari t/m 30 juni 2021	16
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht over periode 1 januari t/m 30 juni 2021	17
- Toelichting op het geconsolideerd halfjaarbericht	18
Bijlage 1: Vastgoedportefeuille per 30 juni 2021	32

Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de certificaathouders,

Hierbij bieden wij u het halfjaarbericht 2021 van Super Winkel Fonds N.V. aan, opgesteld door de directie. De halfjaarcijfers van 2021 zijn niet gecontroleerd door de accountant.

In het eerste halfjaar van 2021 zijn de recente acquisities van de supermarktobjecten in Amsterdam, Eindhoven en Harmelen succesvol in beheer genomen. Op deze aankopen, inclusief de meest recente supermarktacquisitie aan het Delflandplein in Amsterdam, is begin juli 2021 een hypothecaire financiering verstrekt door de huidige financier Postbank. Meer gedetailleerde informatie over het gerealiseerde resultaat, 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 (18 maart 2021, 3 juni 2021) zijn besproken, hadden betrekking op het kwartaal bericht, de Covid-19 pandemie, het dividendbeleid, het strategisch beleid inzake de vastgoedobjecten en de (her)financiering van de portefeuille. Daarnaast onderhielden wij frequent contact over actuele ontwikkelingen met betrekking tot deze onderwerpen.

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

Amsterdam, 24 augustus 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	HJ 2021
<i>Resultaten (x € 1.000)</i>	Noot						
Bruto huuropbrengsten		10.600	11.204	13.334	13.896	13.914	7.743
Direct beleggingsresultaat		5.823	6.817	7.774	8.487	8.231	4.686
Indirect beleggingsresultaat		133	1.657	(532)	158	2.297	3.292
Totaal beleggingsresultaat		5.956	8.474	7.242	8.644	10.528	7.979
<i>Balans (x € 1.000)</i>							
Beleggingen	1	136.310	164.438	190.940	193.230	221.450	215.174
Eigen vermogen		60.398	79.845	82.811	85.530	115.017	119.489
Vreemd vermogen (Hypothecair)		87.200	87.784	113.048	110.478	106.398	106.994
Solvabiliteit (in %)	2	40,4%	46,9%	41,9%	43,1%	50,6%	52,2%
Loan-to-value (in %)	3	64,0%	53,4%	59,2%	57,2%	50,3%	49,7%
Lopende kosten factor (in %)		6,3%	4,6%	5,1%	4,9%	4,4%	2,2%
Aantal supermarkten in het fonds		27	32	38	37	40	40
Supermarkten als % v/d huurinkomsten		69,8%	72,3%	73,0%	72,3%	73,0%	73,5%
Gem. gew. looptijd v/d huurovereenkomsten in jaren		5,4	5,0	6,0	5,3	4,8	4,5
Bezettingsgraad		99,2%	98,8%	98,0%	96,3%	99,6%	99,1%
Gemiddelde gewogen (reken)rente		1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,8%	1,8%
Rentevast periode		4,5	3,5	2,5	1,5	6,8	6,3

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. Op 1 juli 2021 is een nieuwe financiering bij de Postbank aangetrokken en is ook het winkelobject aan de Delflandplein in Amsterdam verworven. De totale loan-to-value van het fonds bedraagt per 1 juli 2021 54,6%.

Kenmerken per certificaat

		2016	2017	2018	2019	2020	HJ 2021
<i>Bedragen in €</i>							
Uitstaande certificaten van aandelen		2.083.724	2.596.143	2.670.771	2.699.415	3.442.565	3.470.105
Direct beleggingsresultaat per certificaat	1	3,57	3,27	2,91	3,14	3,05	1,36
Indirect beleggingsresultaat per certificaat	1	0,01	0,80	(0,20)	0,06	0,85	0,96
Beleggingsresultaat per certificaat	1	3,58	4,07	2,71	3,20	3,90	2,32
Intrinsieke waarde per certificaat		28,99	30,75	31,01	31,68	33,41	34,43
Handelswaarde per certificaat	2	29,29	31,74	32,42	32,75	33,65	35,10
Dividend per certificaat	3	5,15	2,75	2,54	2,56	2,58	1,30
Contant uitgekeerd	4	1,87	2,49	2,54	2,56	2,58	1,30
In stock uitgekeerd		3,28	0,26	0,00	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

Inleiding

Het eerste halfjaar van 2021 van Super Winkel Fonds NV kan worden aangemerkt als een goed halfjaar. Operationeel heeft het fonds in het eerste halfjaar 2021 een omzet van € 7,5 miljoen (eerste halfjaar 2020: € 6,9 miljoen) en een direct beleggingsresultaat van € 4,6 miljoen (eerste halfjaar 2020: € 4,0 miljoen) gerealiseerd. De bezettingsgraad van de portefeuille is 99,1% (op basis van vloeroppervlak), de gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 4,5 jaar en de loan-to-value bedraagt 49,7% per 30 juni 2021.

Het fonds heeft in het afgelopen halfjaar 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 vrijwel ongestoord kunnen 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 omzetzaling in de winkels. De betalingsachterstand (inclusief uitgestelde betalingen) bedraagt per 30 juni 2021 circa 2,3% 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 tot nu toe in 2021 een aantal interessante ontwikkelingen plaatsgevonden in het fonds. De aankoop van het object gelegen aan het Delflandplein te Amsterdam is op 1 juli 2021 succesvol afgerond. Het object bestaat uit een Lidl en vier overige retailers. Op deze aankoop, inclusief de eerdere supermarktacquisities in Amsterdam, Eindhoven en Harmelen, is op 1 juli 2021 een hypothecaire financiering verstrekt door de huidige financier Postbank. De nieuwe financiering omvat in totaal € 15,1 miljoen tegen een all-in rente van 1,57% op jaarbasis.

Resultaat

Het fonds heeft over het eerste halfjaar van 2021 een resultaat na belasting behaald van € 8,0 miljoen (2020: € 4,0 miljoen). Dit resultaat bestaat uit een positief direct beleggingsresultaat van € 4,7 miljoen en een positief indirect beleggingsresultaat van € 3,3 miljoen. Een vergelijking met voorgaand jaar treft u hierna aan.

	HJ 2021	HJ 2020
	€	€
Direct beleggingsresultaat	4.686.453	3.933.883
Indirect beleggingsresultaat	3.292.310	19.463
Totaal beleggingsresultaat	7.978.763	3.953.346

Het direct beleggingsresultaat is gestegen met € 0,8 miljoen ten opzichte van het eerste halfjaar van 2020 (€ 3,9 miljoen). Deze stijging laat zich onder meer verklaren door € 0,5 miljoen hogere huuropbrengsten als gevolg van de gerealiseerde acquisities in het tweede halfjaar van 2020.

Het indirect beleggingsresultaat over 2021 bedraagt € 3,3 miljoen positief en is opgebouwd uit:

- Een ongerealiseerde waardestijging van circa € 3,7 miljoen van de vastgoedportefeuille, deels tenietgedaan door het versneld afschrijven van de bijkomende kosten van ca. € 0,2 miljoen. De waarde van de objecten die per 30 juni 2021 tot het fonds behoorden is met 1,7% toegenomen;
- Een positief ongerealiseerde waardeverandering op de deelneming in Nederlands Supermarkt Fonds (Jumbo portefeuille) van € 0,3 miljoen
- De geamortiseerde financieringskosten van circa € 0,1 miljoen negatief
- Afschrijvingen op de immateriële vaste activa van € 0,4 miljoen negatief.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 30 juni 2021 bedraagt het eigen vermogen € 119,5 miljoen. Het aantal uitstaande certificaten is 3.470.105. Dit is gewijzigd ten opzichte van eind 2020 als gevolg van herbeleggen van het contant dividend door de certificaathouders die daarvoor gekozen hebben. De intrinsieke waarde per certificaat bedraagt € 34,43 per 30 juni 2021 (ultimo 2020: € 33,41).

	Eigen vermogen
	€
Eigen vermogen per 1 januari 2021	115.017.471
Uitgifte certificaten (inclusief herbeleggen dividend)	968.505
Contante uitkeringen en dividendbelasting	(4.475.335)
Resultaat over het eerste halfjaar van 2021	7.978.763
Stand per 30 juni 2021	119.489.404

Handelswaarde

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 worden de aanpassingen op het eigen vermogen uiteengezet.

	Eigen vermogen	Per participatie
	€	€
Intrinsieke waarde per 30 juni 2021	119.489.404	34,43
Nog niet afgeschreven bijkomende kosten	2.295.215	0,67
Handelswaarde per 30 juni 2021	121.784.619	35,10

De handelswaarde per aandeel bedraagt per 30 juni 2021 € 35,10 (31 december 2020: € 33,65). 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 het eerste halfjaar van 2021 hebben de volgende uitkeringen plaatsgevonden:

	Bruto dividend	Per certificaat
	€	€
Slotdividend 2020 – contant dividend, uitgekeerd juni 2021	791.790	0,23
Interim-dividend 2021 – contant dividend, uitgekeerd juni 2021	3.684.545	1,07
Totaal	4.475.355	1,30

Vastgoedportefeuille

Op grond van het feit dat Super Winkel Fonds N.V. een beleggingsinstelling is die onder toezicht staat van de Autoriteit Financiële Markten, wordt het vastgoed op reële waarde gewaardeerd door middel van een jaarlijkse (externe) taxatie. Cushman & Wakefield heeft de portefeuille per 1 december 2020 getaxeerd, en komt tot een geschatte waarde van € 211,45 miljoen k.k. Per 30 juni 2021 zijn de objecten intern gewaardeerd voor een bedrag van € 215,2 miljoen. Het fonds heeft voor het bepalen van de waardering advies ingewonnen van de externe taxateur. De waarde van de objecten die per 30 juni 2021 tot het fonds behoorden is met 1,6% toegenomen

Per 30 juni 2021 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). 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.

In december 2020 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 (het Nederlands Supermarkt Fonds, hierna; 'NSF') heeft. Per 1 mei 2021 zijn deze obligaties geconverteerd naar 205.508 participaties NSF. Super Winkel Fonds N.V. houdt 8,9% van de certificaten in NSF (de Jumbo portefeuille). Het verwacht totaalrendement bedraagt circa 10,5% per jaar.

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

Voor de onderstaande objecten zijn in het eerste halfjaar van 2021 de volgende veranderingen doorgevoerd:

- Carboonplein, Kerkrade
Met New York Pizza is een vijfjarige huurovereenkomst gesloten voor de vrijstaande ruimte. Daarmee is het volledige winkelcentrum verhuurd.
- Dorpsstraat, Harmelen
In het eerste kwartaal is het object in Harmelen in beheer genomen. Het gaat om een Coop supermarkt en zeven bovengelegen woningen. De investering is in maart 2021 voldaan.
- Langestraat, 's-Gravendeel
Huurder Zeeman heeft de huurovereenkomst beëindigd. De ruimte staat per 1 april 2021 leeg en er wordt actief gezocht naar een nieuwe invulling van de ruimte.
- Delflandplein, Amsterdam
In juli 2021 heeft het fonds het object op het Delflandplein in Amsterdam aangekocht. Dit object omvat een New York Pizza, Lidl, Kruidvat, Primera en Soul kitchen.

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 verplichting op dit vlak voor zowel vastgoedeigenaren als voor vastgoedinvesteerders. Om genoemde redenen en ook vanuit intrinsieke motivatie willen wij de beleggers nadrukkelijk informeren over dit onderwerp.

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

In aanvulling op de reeds geplaatste zonnepanelen hebben wij vorig jaar namens het fonds voor diverse nieuwe objecten een SDE subsidie aangevraagd en ook verkregen. Het afgelopen half jaar hebben wij met huurders en technisch beheerder de haalbaarheid van het plaatsen van de panelen verder uitgewerkt. Inmiddels is het dak van de Albert Heijn in Drachten geschikt bevonden voor het plaatsen van panelen. Zodra wij overeenstemming hebben van met alle betrokken partijen zullen wij de panelen plaatsen en verhuren aan de betreffende huurder. Dit gaat om totaal circa 300 panelen die ruim 100.000 kWh per jaar zullen gaan opwekken. Voor de locaties in Apeldoorn en Leerdam is nader onderzoek

nodig m.b.t. constructie. Als dit onderzoek een positieve uitkomst biedt dan zal ook hier het plaatsen van circa 600 extra panelen mogelijk zijn.

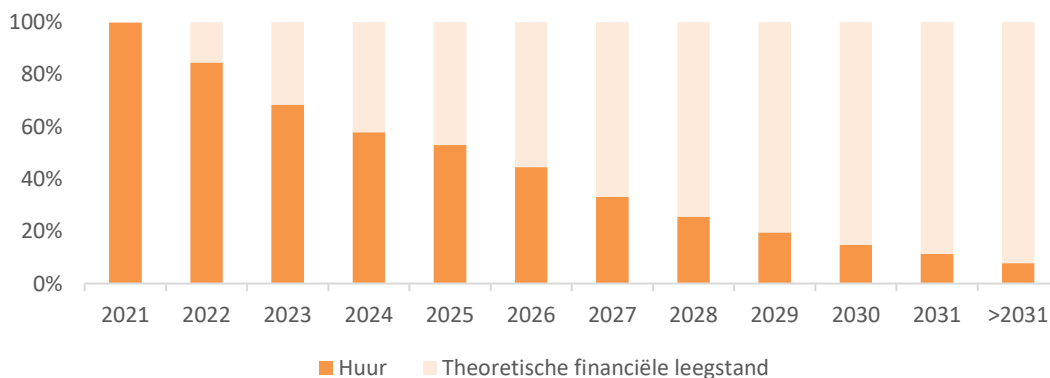
- Verwachte totale Capex investering circa € 200.000
 - Verwachte aanvullende (huur)inkomsten zijn circa € 20.000
- In het eerste half jaar is er een supermarkt met 7 woningen in Harmelen toegevoegd aan het fonds. Alle verhuurbare units van dit aangekochte object hebben een energielabel A. De gehele portefeuille is voorzien van energielabels. Verreweg de meeste supermarkten zijn voorzien van een A label echter op een aantal locaties is het energielabel nog niet op het gewenste niveau. Wij blijven werken aan het verbeteren van de energieprestatie van de gebouwen binnen de portefeuille.

Energielabel		Energielabels
A+++	A+++	5
A++	A++	1
A+	A+	0
A	A	68
B	B	2
C	C	10
D	D	2
E	E	4
F	F	0
	Totaal	92

Huurcontracten

De huurvervalkalender (10 jaar) wordt hieronder schematisch weergegeven.

Huurvervalkalender (10 jaar)



Bezetting winkelruimte

Per 30 juni 2021 is 554 m² (31 december 2020: 332 m²) van in totaal 93.631 m² beschikbaar voor verhuur. De stijging in leegstand is met name te wijten aan de leegstand in het object in Drachten. De gemiddelde bezettingsgraad komt hiermee op 30 juni 2021 op 99,4% (31 december 2020: 99,6%)

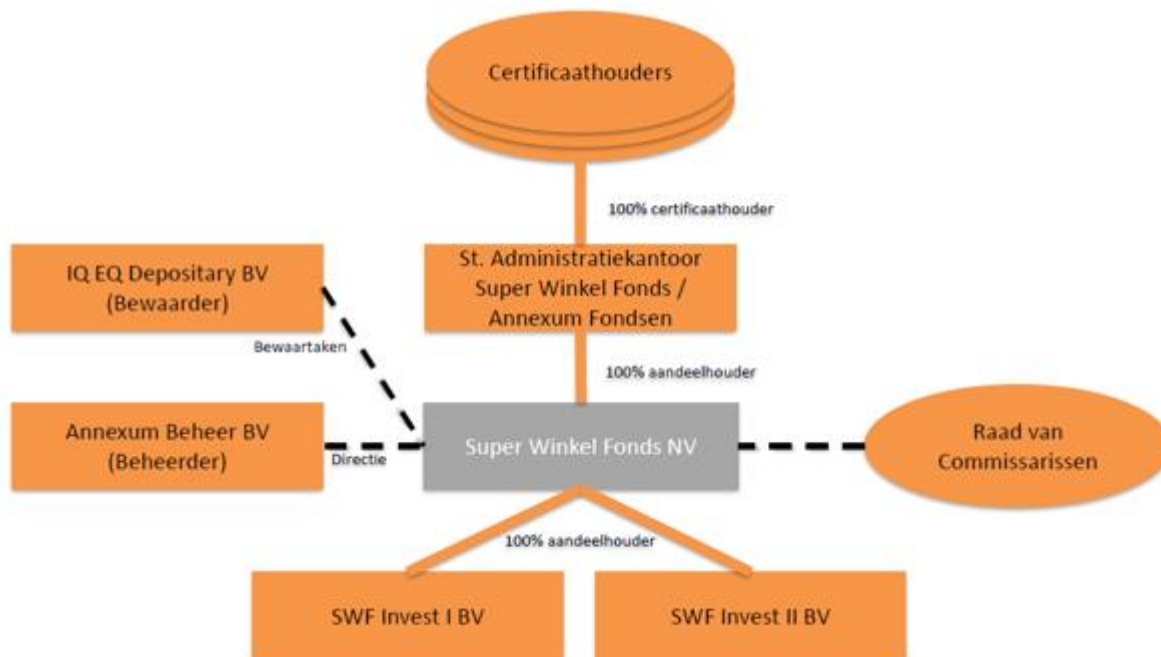
Juridische structuur Super Winkel Fonds

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.

De recente acquisities hebben plaatsgevonden 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

Het Super Winkel Fonds kent twee dochtervennootschappen, SWF Invest I B.V. en SWF Invest II B.V.

De reeds bestaande portefeuille is per 1 januari 2021 door middel van een juridische splitsing ondergebracht in SWF Invest I B.V. De hypothecaire financiering op deze portefeuille bedraagt per 30 juni 2021 € 107,0 miljoen (2020: € 106,4 miljoen).

Op 1 juli 2021 heeft SWF Invest II B.V. een nieuwe financiering bij de Postbank aangetrokken. Deze nieuwe hypothecaire financiering bedraagt € 15,1 miljoen.

Per 1 juli 2021 is, als gevolg van de transactie in SWF Invest II BV, de totale hypothecaire financiering € 122,1 miljoen. De totale loan to value van het fonds neemt hierdoor toe naar 54,6% (ultimo 2020: 50,3%).

Hieronder wordt per vennootschap de kenmerken van de financieringen uiteengezet.

SWF Invest I B.V.

Per 5 oktober 2020 is de bestaande vastgoedportefeuille (SWF Invest I B.V.) 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. Per 30 juni 2021 bedraagt de financiering € 107,0 miljoen
- All-in rente 1,82% met een looptijd en rentevaste periode van 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%. Per 1 juli 2021 bedraagt de loan to value op dit deel van de portefeuille 53,8%.

SWF Invest II B.V.

Op 1 juli 2021 heeft het fonds een nieuwe financiering bij de Postbank aangetrokken. Deze financiering is verstrekt aan SWF Invest II B.V. De nieuwe hypothecaire lening bedraagt € 15,1 miljoen. Als onderpand dienen de recent aangekochte objecten Amsterdam (2x), Eindhoven en Harmelen. De all-in rente bedraagt 1,57% op jaarbasis met een looptijd van 5 jaar. De initiële aflossing bedraagt 2,5% per jaar. Per 1 juli 2021 bedraagt de loan to value op dit deel van de portefeuille 61,3%.

Solvabiliteit

De solvabiliteit, zijnde de verhouding tussen het eigen vermogen van € 119,5 miljoen en het totaal vermogen van het fonds van € 229,1 miljoen, is 52,2% (ultimo 2020: 50,6%).

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 HJ 1 2021	Verwacht HJ 2 2021
Financieringsrisico	LTV <68%	Ja	Investeringsmaatregelen 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	Laag
Verkoopwaardeontwikkeling	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 risicomanagement monitoring. 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. 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 2021 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 risicomanagement 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 risicomanagementsysteem 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 het eerste halfjaar van 2021 bedraagt 2,2%.

Intern beheersingssysteem

Gedurende het halfjaar 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 eerste halfjaar van 2021 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

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 supermarktketens 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.

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

Amsterdam, 24 augustus 2021

De directie:
Annexum Beheer B.V.

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

Profiel

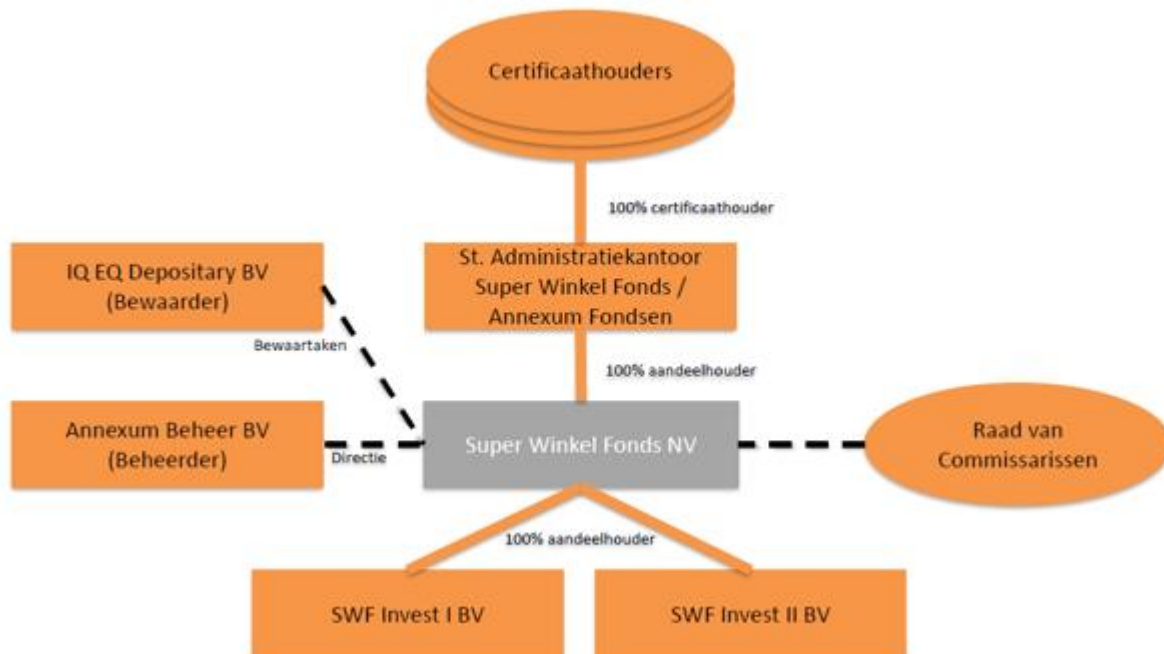
Algemeen

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. De recente acquisities hebben plaatsgevonden 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

Halfjaarbericht 2021

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 30 JUNI 2021

Voor resultaatbestemming

		30 juni 2021	31 december 2020
Activa	noot	€	€
Beleggingen	1		
Vastgoedbeleggingen	1	215.174.000	211.450.000
Beleggingen in vastgoedobligaties	1	-	10.000.000
Deelneming	2	10.275.400	-
		225.449.400	221.450.000
Vorderingen			
Huurdebiteuren	3	97.493	34.301
Overige vorderingen en overlopende activa	4	775.572	758.817
		873.065	793.118
Overige activa			
Immateriële vaste activa	5	1.128.290	1.386.463
Liquide middelen	6	1.696.906	3.876.900
		2.825.196	5.263.363
		229.147.661	227.506.481
Passiva			
Eigen vermogen	7		
Aandelenkapitaal		3.470.105	3.442.565
Agioreserve		105.832.651	104.891.685
Wettelijke reserve		1.128.290	1.386.463
Herwaarderingsreserve		8.513.368	7.026.060
Overige reserves		(7.433.772)	(12.257.087)
Onverdeeld resultaat		7.978.763	10.527.785
		119.489.404	115.017.471
Langlopende schulden	8	103.680.728	103.020.532
Kortlopende schulden	9		
Hypothecaire kortlopende schulden		2.407.500	2.407.500
Crediteuren		527.610	417.963
Belastingen		662.803	265.281
Vooruit ontvangen huur		1.661.178	1.378.770
Overige kortlopende schulden		718.439	4.998.963
		5.977.529	9.468.478
		229.147.661	227.506.481

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI TOT EN MET 30 JUNI 2021

		1 januari 2021 30 juni 2021	1 januari 2020 30 juni 2020
		€	€
Huuropbrengsten		7.473.342	6.933.915
Overige opbrengsten		254.840	(26.585)
Exploitatielasten	13	(1.320.503)	(1.223.467)
		6.407.679	5.683.863
Waardeveranderingen van beleggingen	14		
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		-	175.165
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		3.473.284	393.475
		3.473.284	568.640
Som van de opbrengsten (uit beleggingen)		9.880.963	6.252.504
Bedrijfslasten			
Directievergoeding	15	557.001	506.884
Algemene bedrijfslasten	16	170.691	159.900
Afschrijvingskosten	5	355.836	316.734
Rentebaten en -lasten	17	1.094.069	1.315.640
Som der bedrijfslasten		2.177.597	2.299.158
Resultaat voor belastingen		7.703.363	3.953.346
Resultaat deelneming	2	275.400	-
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-	-
Resultaat na belastingen		7.978.763	3.953.346
Direct beleggingsresultaat		4.686.453	3.933.883
Indirect beleggingsresultaat		3.292.310	19.463
Resultaat na belastingen		7.978.763	3.953.346

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 1 JANUARI TOT EN MET 30 JUNI 2021

<i>Volgens indirecte methode</i>		1 januari 2021 30 juni 2021	1 januari 2020 30 juni 2020
	Noot	€	€
Resultaat na belastingen		7.978.763	3.953.346
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1	(3.473.284)	(393.475)
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1	-	(175.165)
Resultaat deelneming	2	(275.400)	-
Amortisatie/ afschrijvingen	5,17	456.371	549.177
Mutatie werkkapitaal	3,4,9	(3.570.896)	(63.704)
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		1.115.556	3.870.178
Investerings in vastgoed objecten	1	(250.717)	(1.636.525)
Desinvesteringen		-	4.610.000
Totale kasstroom uit investeringsactiviteiten		(250.717)	2.973.475
Verstreckte hypothecaire lening	8	1.800.000	-
Storting kapitaal		968.503	431.214
Geactiveerde financieringskosten	8	(36.590)	(2.000)
Geactiveerde emissiekosten	5	(97.663)	(1.374)
Aflossing leningen		(1.203.750)	(4.552.366)
Dividend en ingehouden dividendbelasting		(4.475.335)	(3.482.067)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(3.044.833)	(7.606.593)
Netto kasstroom		(2.179.994)	(762.940)
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari		3.876.900	3.606.040
Geldmiddelen per balansdatum		1.696.906	2.843.100
Toename/ (Afname) geldmiddelen		(2.179.994)	(762.940)

TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERDE HALFJAARBERICHT

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 Strawinskyalaan 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 het geconsolideerde halfjaarbericht van Super Winkel Fonds N.V. zijn de volgende entiteiten opgenomen:

- 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 halfjaarbericht

Algemeen

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

Veronderstellingen met betrekking tot onroerendgoedbeleggingen in exploitatie zijn in meer detail weergegeven in noot 1. Beleggingen.

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	30 juni 2021	31 december 2020
	€	€	€	€
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 1 januari	211.450.000	10.000.000	221.450.000	193.230.000
<i>Mutaties:</i>				
Investeringen	250.717	-	250.717	27.809.924
Desinvesteringen	-	-	-	(3.660.271)
Conversie	-	(10.000.000)	(10.000.000)	
Gerealiseerde waardeverandering	-	-	-	175.165
Ongerealiseerde waardeveranderingen	3.473.284	-	3.473.284	3.895.182
Saldo	3.724.001	(10.000.000)	(6.275.999)	28.220.000
Aanschafwaarde	230.718.241	-	230.718.241	240.467.524
Cumulatieve waardeverandering	(15.544.241)	-	(15.544.241)	(19.017.524)
Boekwaarde per balansdatum	215.174.000	-	215.174.000	221.450.000

Per 1 december 2020 is het onroerend goed gewaardeerd op basis van een externe waardering door Cushman & Wakefield. Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen marktwaarde k.k. De waarde van de vastgoedbeleggingen is per 30 juni 2021 € 215,2 miljoen. Deze stijging is het gevolg van een herwaardering van € 3,9 miljoen op basis van de huidige ontwikkelingen in de markt minus de afschrijving van de bijkomende kosten van ca. € 0,2 miljoen op de aankoop van Harmelen. Het fonds heeft voor het bepalen van de waardering advies ingewonnen van de externe taxateur. De waarde van de objecten die per 30 juni 2021 tot het fonds behoorden is met 1,6% toegenomen;

In het eerste halfjaar van 2021 zijn de volgende investeringen (€ 0,25 miljoen) gedaan:

- Verduurzaming van het object in Leerdam;
- Er zijn bijkomende kosten gerealiseerd met betrekking tot de aankoop van het object in Harmelen (aangekocht in 2020 met een Groninger akte) en voor de aankoop van het pand aan het Delflandplein te Amsterdam (levering 1 juli 2021)

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. Deelneming

De post deelneming is als volgt gespecificeerd:

	30 juni 2021	31 december 2020
	€	€
Stand per 1 januari	-	-
Conversie obligatie naar participaties	10.000.000	-
Ongerealiseerde waardeinstijging participaties	275.400	-
Stand per balansdatum	10.275.400	-

Super Winkel Fonds N.V. houdt op 30 juni 2021 8,9% van de certificaten in Nederlands Supermarkt Fonds (de Jumbo portefeuille). De conversie heeft op 1 mei 2021 plaatsgevonden tegen een conversieprijs van € 48,66 per participatie. In de periode 1 mei 2021 tot en met 30 juni is € 0,39 per certificaat aan uitkering ontvangen. Deze opbrengst is verantwoord onder de overige opbrengsten in de winst- en verliesrekening.

3. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt gespecificeerd:

	30 juni 2021	31 december 2020
	€	€
Huurdebiteuren	375.171	141.979
Voorziening dubieuze debiteuren	(277.678)	(107.678)
Boekwaarde per balansdatum	97.493	34.301

De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan 1 jaar. De mutatie op de voorziening dubieuze huurdebiteuren van € 170.000 is verwerkt in de exploitatiekosten onder oninbare huur (2020: € 82.269 mutatie).

4. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	30 juni 2021	31 december 2020
	€	€
Servicekosten	322.519	197.420
Nog te ontvangen kapitaalstorting	-	373.897
Overige vorderingen	453.052	187.499
Boekwaarde per balansdatum	775.572	758.817

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

5. Immateriële vaste activa

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

	Fusie- kosten	Emissie- kosten	30 juni 2021	31 december 2020
	€	€	€	€
Aanschafwaarde	144.132	3.870.525	4.014.657	3.167.352
Cumulatieve afschrijving	(143.279)	(2.484.915)	(2.628.194)	(1.979.141)
Boekwaarde per 1 januari	853	1.385.610	1.386.463	1.188.211
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	97.663	97.663	847.305
Afschrijvingskosten	(853)	(355.293)	(355.293)	(649.053)
Saldo	(853)	(257.320)	(257.630)	198.252
Geactiveerd	144.132	3.968.188	4.112.320	4.015.657
Afschrijvingen	(143.132)	(2.839.898)	(2.983.487)	(2.628.194)
Boekwaarde per balansdatum	-	1.128.290	1.128.290	1.386.463
<i>Afschrijvingspercentages</i>	20%	20%		

6. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

7. Eigen vermogen

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	1.386.463	7.026.060	(12.257.087)	10.527.784	115.017.471

De mutaties in het eigen vermogen over het eerste halfjaar 2021 zijn als volgt gespecificeerd:

	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	3.442.565	104.891.685	1.386.463	7.026.060	(12.257.087)	10.527.784	115.017.471
Resultaat bestemming	-	-	-	-	10.527.785	(10.527.785)	-
(Interim)-dividend	-	-	-	-	(4.475.335)	-	(4.475.335)
Uitgifte certificaten	27.540	940.965	-	-	-	-	968.505
Herwaardering	-	-	-	1.487.308	(1.487.308)	-	-
Uitgifte wettelijke reserve	-	-	97.663	-	(97.663)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	-	(355.836)	-	355.293	-	-
Resultaat na belasting	-	-	-	-	-	7.978.763	7.978.763
Stand per 30 juni 2021	3.470.105	105.832.596	1.128.290	8.361.302	(7.282.249)	7.978.763	119.499.404

8. Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	Postbank AG / Berlin Hyp	Financierings- kosten	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	103.990.625	(970.093)	103.020.532
Opname	1.800.000	-	1.800.000
Aflossing	(1.203.750)	-	(1.203.750)
Geactiveerde financieringskosten	-	(36.590)	(36.590)
Amortisatie	-	100.535	100.535
Stand per balansdatum	104.586.875	(906.147)	103.680.728

De vervalkalender van de schulden is als volgt:

Schulden < 1 jaar:	€ 2.407.500
Schulden >= 1 jaar - < 5 jaar:	€ 9.630.000
Schulden >= 5 jaar:	€ 94.956.875
Totaal:	€ 106.994.375

De aflossingsverplichting voor de komende twaalf maanden is, ter hoogte van € 2,4 miljoen, opgenomen onder de kortlopende schulden (noot 8). De financiering met Deutsche Postbank AG 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, reeds € 1.800.000 getrokken.
Renteberekening	30/360
Rentepercentage	1,82%
Looptijd	Tot en met 20 september 2027.
Zekerheden	De nieuwe financiering is alleen van toepassing op de 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 € 112.000.000 (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 30 juni 2021 bedraagt de Loan to Value op de vastgoedobjecten in Tranche A 53%.
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 2021 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 30 juni 2021 bedraagt de LTV 53%.

9. Kortlopende schulden

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

	30 juni 2021	31 december 2020
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	2.407.500	2.407.500
Crediteuren	527.610	417.963
Omzetbelasting	662.803	265.281
Vooruit ontvangen huur	1.661.178	1.378.770
Waarborgsommen	232.759	230.335
Accountants- en advieskosten	25.456	26.000
Performance fee	17.239	61.391
Nog te betalen investeringen	-	4.600.000
Overige schulden en kortlopende passiva	442.984	90.395
Stand per balansdatum	5.977.529	9.468.477

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 2021 zijn de benoemde risico's gemonitord. Over het afgelopen halfjaar 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. Gedurende het jaar is er derhalve geen noodzaak gevonden om het risicomangementstelsel 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:

	30 juni 2021	31 december 2020
	€	€
Minder dan één jaar	14.606.155	14.429.136
Tussen één en vijf jaar	35.388.938	37.982.894
Meer dan vijf jaar	15.095.032	16.023.080
Totaal	65.090.125	68.435.110

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 (2020: € 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

Op 1 juli 2021 is een hypothecaire financiering verstrekt door de huidige financier Postbank aan SWF Invest II B.V. De nieuwe financiering omvat in totaal € 15,1 miljoen tegen een all-in rente van 1,57% op jaarbasis.

Op 1 juli 2021 heeft SWF Invest II B.V. de aankoop van het object gelegen aan het Delflandplein te Amsterdam afgerond. Het object bestaat uit een Lidl en vier overige retailers.

Toelichting op de onderscheiden

Posten van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

13. Exploitatielasten

	1 januari 2021 30 juni 2021	1 januari 2020 30 juni 2020
	€	€
Property Management *)	275.116	280.286
Vergoeding verhuurmutaties *)	10.954	65.515
Onderhoud en bijdrage VVE	437.164	162.450
Zakelijke lasten	270.401	234.165
Erfpacht	-	1.927
Parkeerplaatsen kantoor Maagjesbolwerk	34.000	48.000
Verzekeringen	22.332	50.232
Oninbare huur	165.845	172.951
Taxatiekosten	12.000	-
Servicekosten rekening eigenaar	19.421	16.694
Advieskosten	18.819	(8.683)
Juridische advieskosten	8.121	25.889
Overige exploitatiekosten	46.331	174.038
Totaal	1.320.503	1.223.467

*) Vergoedingen voor vastgoedmanagement en verhuurmutaties worden, indien van toepassing, in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder. In 2021 heeft de beheerder € 275.116 (2020: € 280.286) aan vastgoedmanagementvergoeding in rekening gebracht. Gedurende 2021 heeft de beheerder € 10.954 (2020: € 65.518) aan vergoeding verhuurmutaties in rekening gebracht.

14. Waardeveranderingen van beleggingen

	1 januari 2021 30 juni 2021	1 januari 2020 30 juni 2020
	€	€
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-	175.165
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	3.473.284	393.475
Totaal	3.473.284	568.640

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 waarderinggrondslagen die in deze jaarrekening zijn opgenomen. Over het eerste halfjaar in 2021 bedraagt de directievergoeding € 557.001 (2020: € 475.884).

Naast de reguliere directievergoeding brengt de directie over 2021 een additionele vergoeding in de vorm van een performancevergoeding in rekening van nihil (2020: € 31.000)

16. Algemene bedrijfslasten

	1 januari 2021 30 juni 2021	1 januari 2020 30 juni 2020
	€	€
Beleggersadministratie	10.050	19.640
Accountantskosten	15.000	15.000
Overige advieskosten	13.850	14.406
Raad van Commissarissen	18.500	18.500
Bestuurskosten (AIFMD Bewaarder)	25.734	24.000
Verzekeringskosten	27.270	50.232
Overige bedrijfslasten	60.287	18.122
Totaal	170.691	159.900

17. Rentebaten en –lasten

	1 januari 2021 30 juni 2021	1 januari 2020 30 juni 2020
	€	€
Rentelasten hypotheek	988.454	1.078.545
Amortisatie financieringskosten	100.535	232.443
Bankkosten	5.080	4.652
Totaal	1.094.069	1.315.640

18. Vergoedingen en transacties met gelieerde partijen

Transacties met verbonden partijen vinden plaats onder marktconforme voorwaarden.

Acquisitievergoeding

De directie brengt een acquisitievergoeding in rekening van 2% van de koopprijs kosten koper voor de selectie, aankoop en financiering van nieuw te verwerven vastgoed. Over 2021 was dit € 92.000 (2020: € 480.000).

Structureringsvergoeding

Voor het begeleiden van de emissie brengt de directie een structureringsvergoeding in rekening ter grootte van 3% van emissieopbrengsten. Deze vergoeding bedraagt over het eerste halfjaar van 2021 nihil (2020: € 323.822) 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 het eerste halfjaar van 2021 was dit nihil (2020: € 31.000).

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 het eerste halfjaar van 2021 bedraagt de directievergoeding € 557.001 (2020: € 506.884).

Vergoeding vastgoedmanagement en verhuurmutaties

Vastgoedmanagement en vergoeding verhuurmutaties worden in rekening gebracht op basis van de tariefkaart (indien van toepassing) van de beheerder. In het eerste halfjaar van 2021 heeft de beheerder € 275.116 (2020: € 280.286) aan vastgoedmanagementvergoeding in rekening gebracht. In het eerste

halfjaar van 2021 heeft de beheerder € 10.654 (2020: € 65.515) aan vergoeding verhuurmutaties in rekening gebracht.

Kosten bij toe- en uittreding

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

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

De vergoeding aan IQ EQ Corporate & Fund Services N.V. bedraagt € 28.000 (2020: € 27.500).

Commissarissenvergoeding

De vergoeding voor de commissarissen bedraagt € 18.500 over het eerste halfjaar van 2021 (2020: € 18.500).

Bijlage 1: Vastgoedportefeuille

Plaats	Adres	Metrage
Amersfoort	Arnhemseweg 4	2.511
Amsterdam	Overtoom 116	1.321
Amsterdam	Kastelenstraat 70	1.440
Apeldoorn	Schubertplein 1	1.230
Borne	Marktplein 27	1.439
Den Haag	Parijsplein 1 e.v.	5.064
Deventer	Broederenplein 5	1.746
Deventer	Beestenmarkt 1-3, Brinkgreverweg 1-1a	5.348
Drachten	Dwarswyk 88, 90, 96, 102-106, Middelwyk 32, 37, 39	3.648
Eindhoven	Dirigentplein	2.825
Harderwijk	Nassaulaan 10-12	1.437
Harmelen	Dorpsstraat 152	1.779
Kerkrade	Maria Gorettiplein 1	2.438
Kerkrade	Carboonplein 1, 17, 22, 25, 26, 27, 31, 35, 36, 37	3.049
Leerdam	Vlietskant 4	1.665
Leerdam	Westwal 8-18, Nieuwstraat 85-97	2.414
Lochem	Prins Bernhardweg 28-40	1.890
Maasland	Huis te Veldelaan 2, 2a, 2b, 2c	3.431
Moordrecht	De Smidse 16-18	2.499
Nuenen	Vincent van Goghstraat 37	1.501
Oegstgeest	Rustenburgerpad 1-11	2.482
Oostburg	Torenweidelaan 2	2.510
Panningen	Pastoor Huijbenplein 19,21,23,25 en 29	1.775
Pernis Rotterdam	G.A. Soetemanweg 95-97, Burgerhof 15,17,23	1.180
Putten	Voorthuizerstraat 2	1.470
S-Gravendeel	Langestraat 5-9	1.431
Terneuzen	Bellamystraat 141, Alvarezlaan 74-78	2.615
Tilburg	Amer 13	1.819
Udenhout	Kreitemolenstraat 149	2.264
Utrecht	Hondsrug 60-62	2.693
Utrecht	Gagelhof	4.116
Vlaardingen	Gedempte Biersloot 7	1.549
Zevenaar	Kampsingel 2	2.405
Zevenbergen	Molenstraat 17A-C	2.636
Zwolle	Maagjesbolwerk 44	11.943
Zwolle	Jufferenwal 24-32	2.069
Totaal		93.631

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 30 juni 2021: € 215.174.000 (Ultimo 2020 € 211.450.000)

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

