

# Halfjaarbericht 2022

Super Winkel Fonds N.V.



**SUPER WINKEL FONDS N.V.**  
EEN BELEGGING VAN ANNEXUM

# Inhoudsopgave

Bericht van de Raad van Commissarissen	3
Kerncijfers	4
Verslag van de directie	5
Halfjaarbericht	13
- Balans per 30 juni 2022	13
- Winst- en verliesrekening over periode 1 januari t/m 30 juni 2022	14
- Kasstroomoverzicht over periode 1 januari t/m 30 juni 2022	15
- Toelichting op de geconsolideerde balans	19
Bijlage I: Vastgoedportefeuille per 30 juni 2022	24

## Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de certificaathouders,

Hierbij bieden wij u het halfjaarbericht 2022 van Super Winkel Fonds N.V. aan, opgesteld door de directie. Het halfjaarbericht van 2022 is niet gecontroleerd door de accountant.

De onderwerpen die tijdens de vergaderingen van onze Raad (24 maart 2022, 7 juni 2022) zijn besproken, hadden betrekking op het jaarbericht, 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 voorzitter van de Raad van Commissarissen, de heer P.J.A.M. Schretlen, heeft recent aangegeven voornemens te zijn om terug te treden per 1 januari 2023. Om deze reden is een wervings- en selectieproces gestart, om de bezetting van de Raad van Commissarissen weer naar 3 leden te brengen.

Amsterdam, 25 augustus 2022

De Raad van Commissarissen:

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

# Kerncijfers

## Fondskennmerken

		2018	2019	2020	2021	HJ 2022
<i>Resultaten (x € 1.000)</i>						
Bruto huuropbrengsten	<i>Noot</i>	13.334	13.896	13.914	15.245	7.981
Direct beleggingsresultaat		7.774	8.487	8.231	9.622	4.714
Indirect beleggingsresultaat		(532)	158	2.297	17.636	3.688
Totaal Beleggingsresultaat		7.242	8.645	10.528	27.257	8.402
<i>Balans (x € 1.000)</i>						
Vastgoedbeleggingen	1	190.940	193.230	211.450	249.958	254.631
Eigen vermogen		82.811	85.530	115.017	135.432	140.213
Vreemd vermogen (Hypothecair)		113.048	110.478	106.398	120.727	119.334
Solvabiliteit (in %)	2	41,9%	43,1%	50,6%	52,4%	53,5%
Loan-to-value (in %)	3	59,2%	57,2%	50,3%	50,5%	49,0%
Lopende kosten factor (in %)		5,1%	4,9%	4,4%	3,8%	2,1%
Aantal supermarkten in het fonds		38	37	40	40	40
Supermarkten als % v/d huurinkomsten		73,0%	72,3%	73,0%	73,0%	73,3%
Gemiddelde gewogen looptijd v/d huurovereenkomsten		6,0	5,3	4,8	4,7	4,9
Bezettingsgraad		98,0%	96,3%	99,6%	99,5%	98,8%
Gemiddelde gewogen (reken)rente		1,9%	1,9%	1,8%	1,8%	1,8%
Rentevast periode		2,5	1,5	6,8	5,8	5,3

Noten:

- De beleggingen zijn gewaardeerd tegen actuele waarden
- De solvabiliteit is berekend door het eigen vermogen te delen door het totaalvermogen (balanstotaal).
- Loan-to-value is berekend door het hypothecair vreemd vermogen af te zetten tegen de actuele waarde van het vastgoed. De totale loan-to-value van het fonds bedraagt per 30 juni 2022 49,0%.

## Kenmerken per certificaat

		2018	2019	2020	2021	HJ 2022
<i>Bedragen in €</i>						
Uitstaande certificaten van aandelen	<i>Noot</i>	2.670.771	2.699.415	3.442.565	3.499.979	3.523.892
Direct beleggingsresultaat per certificaat		2,91	3,14	3,05	2,78	1,35
Indirect beleggingsresultaat per certificaat		(0,20)	0,06	0,85	5,09	1,05
Totaal Beleggingsresultaat		2,71	3,20	3,90	7,86	2,40
Intrinsieke waarde per certificaat (x €1)		31,01	31,68	33,41	38,70	39,79
Handelswaarde per certificaat (x €1)	1	32,42	32,75	33,65	39,37	40,30
Dividend per certificaat	2	2,54	2,56	2,58	2,60	1,31
Contant uitgekeerd	3	2,54	2,56	2,58	2,60	1,31
In stock uitgekeerd		-	-	-	-	-

Noten:

- De handelswaarde zoals berekend door de directie van het fonds, ter indicatie voor handel op de secundaire markt of bij een emissie.
- Dividend per certificaat is het uitgekeerde dividend per certificaat van aandeel Super Winkel Fonds in het betreffende boekjaar op basis van eigendom van het certificaat in het betreffende boekjaar.
- Contant uitgekeerd dividend per certificaat is inclusief ingehouden dividendbelasting.

# Verslag van de directie

## Inleiding

Super Winkel Fonds N.V. is een Nederlandse vennootschap die belegt in een vastgoedportefeuille met voornamelijk solitaire supermarktpanden en winkelcentra 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 en daarmee een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal is geworden. Super Winkel Fonds N.V. is in mei 2016 gefuseerd met Supermarkt Beleggingsfonds B.V.

## Afgelopen halfjaar

Het fonds heeft in het eerste halfjaar van 2022 een omzet van € 8,0 miljoen (2021: € 7,7 miljoen) en een direct beleggingsresultaat van € 4,7 miljoen (2021: € 4,7 miljoen) gerealiseerd. De bezettingsgraad van de portefeuille is 98,8% (op basis van vloeroppervlak), de gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 4,9 jaar en de loan-to-value bedraagt 49,0% per 30 juni 2022.

Super Winkel Fonds heeft in het eerste halfjaar van 2022 beperkt te kampen gehad met de gevolgen van de Covid-19 pandemie. Omdat het fonds grotendeels uit supermarkten bestaat en financieel gezond is, heeft het fonds haar activiteiten vrijwel ongestoord kunnen voortzetten. Met huurders die door de Covid-19 maatregelen wel zijn geraakt, en die hebben verzocht om compensatie, zijn huurkortingen overeengekomen. In eerste instantie is zo veel mogelijk ingezet op enkel huuropschorting. Vanaf eind 2021 zijn met deze huurders afspraken gemaakt over huurkorting, waarbij de rekenmethodiek van inmiddels bestaande jurisprudentie is aangehouden. De betalingsachterstand (inclusief uitgestelde betalingen) bedraagt per 30 juni 2022 circa 2,5% van de huur. De verstrekte huurkorting over 2022 bedraagt 0,6% 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.

## Resultaat

Het fonds heeft in het eerste halfjaar van 2022 een resultaat na belasting behaald van € 8,4 miljoen (2021: € 7,7 miljoen). Dit resultaat bestaat uit een positief direct beleggingsresultaat van € 4,7 miljoen (2021: € 4,7 miljoen) en een positief indirect beleggingsresultaat van € 3,7 miljoen (2021: € 3,0 miljoen). Het resultaat is als volgt opgebouwd:

	HJ 2022	HJ 2021
	€	€
Huuropbrengsten	7.981.030	7.473.342
Overige opbrengsten	278.072	254.840
Exploitatielasten	(1.612.815)	(1.320.503)
Directievergoeding	(630.000)	(557.001)
Algemene bedrijfslasten	(172.026)	(170.691)
Rentelasten (excl. amortisatie fin. kosten)	(1.130.521)	(993.534)
<b>Direct beleggingsresultaat</b>	<b>4.713.741</b>	<b>4.686.453</b>
(On)gerealiseerde waardeveranderingen	4.018.500	3.473.284
Afschrijvingskosten	(211.501)	(355.836)
Amortisatie financieringskosten	(118.552)	(100.535)
<b>Indirect beleggingsresultaat</b>	<b>3.688.447</b>	<b>3.016.913</b>
<b>Totaal beleggingsresultaat</b>	<b>8.402.188</b>	<b>7.703.366</b>

Zowel het direct- als indirect beleggingsresultaat zijn in het eerste halfjaar van 2022 gestegen ten opzichte van het voorgaande boekjaar. Het totaal beleggingsresultaat is met € 0,7 miljoen toegenomen en is onder andere als volgt te verklaren:

- De huren zijn met 5% gestegen ten opzichte van het eerste halfjaar in 2021 als gevolg van de nieuwe acquisitie aan het Delflandplein medio 2021 en indexatie van de huurcontracten.

- De exploitatiekosten zijn toegenomen als gevolg van het geplande onderhoud in het eerste halfjaar van 2022.
- De rentelasten zijn gestegen als gevolg van de nieuw aangetrokken financiering voor de aankoop van het object Delflandplein in 2021.
- De deelname in het Nederlands Supermarkt Fonds (Jumbo portefeuille) heeft geresulteerd in een positief resultaat van ca. € 0,4 miljoen bestaande uit een direct resultaat (dividendopbrengsten) van ca. € 0,2 miljoen en een indirect resultaat (resultaat deelneming) van ca. € 0,2 miljoen.
- Een ongerealiseerde waardeverandering van ca. € 3,8 miljoen van de vastgoedportefeuille, wat overeenkomt met een waardestijging van 1,9%.

### Intrinsieke waarde en handelswaarde

De balans op basis van intrinsieke waarde en handelswaarde ziet er per 30 juni 2022 als volgt uit:

	Intrinsieke waarde 30 juni 2022	Handelswaarde 30 juni 2022
<i>Activa</i>	€	€
Vastgoedbeleggingen	243.706.000	243.706.000
Overige beleggingen	10.924.805	10.924.805
Geactiveerde bijkomende kosten	-	1.798.700
Vorderingen	744.971	744.971
Overige activa	6.560.773	6.560.773
<b>Totaal activa</b>	<b>261.936.549</b>	<b>263.735.249</b>
<i>Passiva</i>		
Eigen vermogen	140.212.998	142.011.698
Langlopende schulden	115.749.432	115.749.432
Kortlopende schulden	5.974.119	5.974.119
<b>Totaal passiva</b>	<b>261.936.549</b>	<b>263.735.249</b>

### Intrinsieke waarde

De grondslagen voor de waardering- en resultaatbepaling van het fonds ten behoeve van de financiële verslaggeving zijn gebaseerd op wetgeving, richtlijnen voor de jaarverslaggeving van beleggingsinstellingen. Het halfjaarbericht van het fonds wordt opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 BW 2 en de Wet op het financieel toezicht.

Op basis van intrinsieke waarde bedraagt het eigen vermogen op balansdatum 30 juni 2022 € 140,2 miljoen. Het aantal uitstaande certificaten is per 30 juni 2022 3.523.892. De intrinsieke waarde per certificaat bedraagt per 30 juni 2022 € 39,79 (ultimo 2021: € 38,70).

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	Intrinsieke waarde
	€
Eigen vermogen per 1 januari 2022	135.432.146
Contante uitkeringen en dividendbelasting	(4.584.974)
Uitgifte certificaten (a.g.v. herbeleggen contant dividend)	963.638
Resultaat over 2022	8.402.188
<b>Stand per 30 juni 2022</b>	<b>140.212.998</b>

### 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 het fonds wel geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar. Daardoor werden grote schommelingen in de intrinsiek 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.

De handelswaarde per certificaat bedraagt per 30 juni 2022 € 40,30 (31 december 2021: € 39,37). Het verschil ten opzichte van de intrinsieke waarde per aandeel is de verwerking van de bijkomende kosten. 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, uittreedende 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 2022 hebben de volgende uitkeringen plaatsgevonden:

	Bruto dividend	Per certificaat
	€	€
Slotdividend 2021 - uitgekeerd juni 2022	664.996	0,19
Interim-dividend 2022 - uitgekeerd juni 2022	3.919.977	1,12
Totaal	4.584.973	1,31
<i>Contant rendement</i>		3,3%

## Vastgoedportefeuille

Omdat Super Winkel Fonds 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 2021 getaxied, en komt tot een geschatte waarde van € 239,2 miljoen k.k. Per 30 juni 2022 zijn de objecten intern gewaardeerd voor een bedrag van € 243,7 miljoen. De waarde van de objecten die per 31 december 2021 tot het fonds behoorden is met 1,9% toegenomen.

Per 30 juni 2022 bestaat de portefeuille van Super Winkel Fonds uit 37 objecten met 40 supermarkten. Van de 37 objecten zijn 24 solitaire supermarktobjecten. Daarnaast zijn er 10 objecten (delen) van (wijk)winkelcentra of een winkelstrip. In deze 10 objecten bevinden zich 12 supermarkten. Tenslotte is er een drietal objecten dat naast (een) supermarkt(en) een kantoor- of horecafunctie heeft.

Voor de onderstaande objecten zijn in het eerste halfjaar van 2022 de volgende veranderingen doorgevoerd:

### *Carboonplein, Kerkrade*

In verband met het faillissement van de onderneming, gehuisvest te Carboonplein 26 te Kerkrade, is door de curator de huurovereenkomst beëindigd per 20 januari 2022. De retailunit is vervolgens actief in de verhuur gezet en per 1 april 2022 is deze opnieuw verhuurd. Daarmee is opnieuw het volledige winkelcentrum verhuurd.

### *Pastoor Huijbenplein, Panningen*

De Lidl in Panningen gaat haar supermarkt uitbreiden. Het fonds heeft daarvoor de naastgelegen leegstaande ruimte gehuurd en onderverhuurd aan Lidl. Lidl zal hier haar magazijnruimte realiseren. Ook wordt de supermarkt verder uitgebreid door winkelmeters van de overige vier winkelruimtes in dit object bij de supermarkt te betrekken. Hiervoor heeft de beheerder met alle vier de huurders afspraken kunnen maken over een uitkoop. Momenteel bespreken de beheerder en Lidl de werkzaamheden die benodigd zijn voor de uitbreiding. Er is tevens met Lidl een verlengingsperiode alsmede een nieuwe huurprijs afgesproken. Hiermee is een toekomstbestendige supermarkt gerealiseerd.

### *Hondsrug, Utrecht*

In winkelcentrum Lunetten in Utrecht heeft Albert Heijn de naastgelegen Gall & Gall ruimte bij de supermarkt getrokken, en de supermarkt is volledig vernieuwd. De winkel is hiermee klaar voor de toekomst.

### *Vlietskant, Leerdam en Dwarswyk, Drachten*

Op het pand aan de Vlietskant in Leerdam en in winkelcentrum Dwarswyk in Drachten zijn in het eerste kwartaal

2022 zonnepanelen geïnstalleerd. Hiermee wordt een groot deel van het energieverbruik duurzaam opgewekt op locatie. Albert Heijn betaalt een aanvullende huursom voor het gebruik van de panelen voor een periode van 15 jaar.

#### *Westwal, Leerdam*

Per 1 maart 2022 is de huurovereenkomst met schoenenwinkel Zwart voor een winkelunit aan de Westwal in Leerdam (vroegtijdig) beëindigd. Per die datum is een nieuwe huurovereenkomst voor 5 jaar gesloten met een groentewinkel, die een mooie aanvulling op het winkelaanbod is.

#### *Dorpsstraat, Harmelen*

De leeggekomen woning in Harmelen is in het eerste kwartaal compleet gerenoveerd. De woning is per april 2022 weer verhuurd tegen een marktconforme huurprijs.

### 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 blijven wij hier op anticiperen. Ook de veranderende regelgeving en de gestegen energieprijzen zorgen voor meer urgentie en noodzaak bij huurders en eigenaren om duurzaamheid hoog op de agenda te zetten.

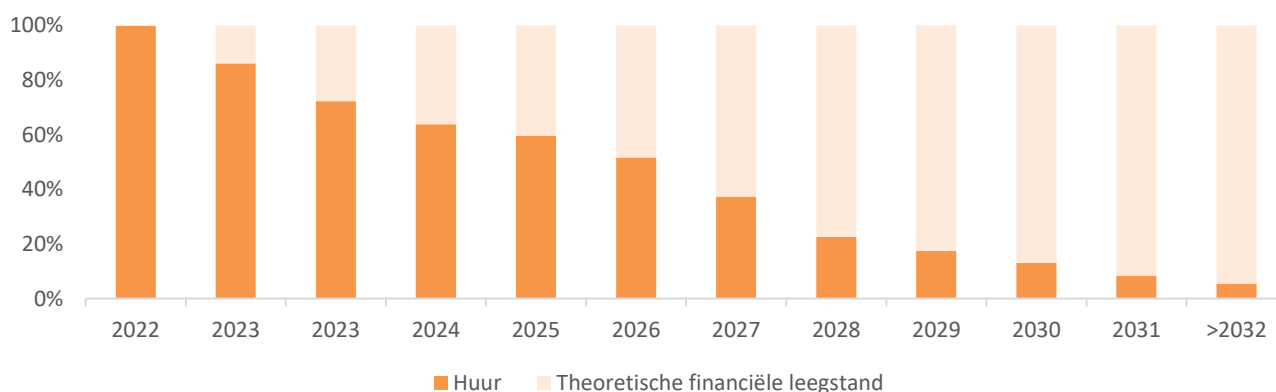
In het afgelopen halfjaar heeft dit geresulteerd in, onder andere, de volgende aanpak en maatregelen:

- In aanvulling op de reeds geplaatste zonnepanelen zijn afgelopen half jaar totaal circa 700 panelen op de locaties in Apeldoorn (Jumbo), Drachten (Albert Heijn) en Leerdam (Albert Heijn) geplaatst. Hiermee wordt een groot deel van de energie voor deze supermarkten duurzaam opgewekt. Ook zijn er weer nieuwe locaties geselecteerd voor inventarisatie van haalbaarheid van zonnepanelen.
- In Drachten is het dak boven de Albert Heijn tevens voorzien van een nieuwe laag en is de dakisolatie verbeterd. Dit zorgt voor een betere energieprestatie van dit gebouw.
- De portefeuille is voorzien van energie labels. Verreweg de meeste supermarkten zijn voorzien van een geldig zuinig 'A label' echter is er sinds dit jaar een nieuwe methodiek van toepassing (NTA8800) voor het vaststellen van energie labels. Op dit moment wordt de impact van deze nieuwe methodiek op de portefeuille geïnventariseerd.
- De huurders worden geconfronteerd met stijgende energielasten. Dit zorgt voor noodzaak en kansen om de energieprestatie van de winkelunits te verbeteren. Samen met huurders en onze technisch beheerder trekken wij op om de terugverdientijden van maatregelen in kaart te brengen. Vervolgens kunnen commerciële afspraken bijdragen aan het verder reduceren van energieverbruik, het verbeteren van energie labels en kosten verlagen voor huurders.
- Afgelopen maanden is gestart met energiemonitoring. Door het uitlezen van de slimme meters van de gebouwen waar dat mogelijk is komt er inzicht in het daadwerkelijke energieverbruik. Dit heeft met name betrekking op de leegstaande - en algemene ruimtes.

### Huurcontracten

De huurvervalkalender (10 jaar) wordt hieronder schematisch weergegeven.

## Huurvervalkalender (10 jaar)





### **Bezetting winkelruimte**

Per 30 juni 2022 is 1.111 m<sup>2</sup> (31 december 2021: 554 m<sup>2</sup>) van in totaal 94.498 m<sup>2</sup> beschikbaar voor verhuur. De stijging in leegstand is met name te wijten aan de leegstand van een unit in het object in Drachten en Utrecht. De gemiddelde bezettingsgraad komt hiermee op 30 juni 2022 op 98,8% (31 december 2021: 99,5%).

### **Solvabiliteit**

De solvabiliteit, zijnde de verhouding tussen het eigen vermogen van € 140,2 miljoen en het totaal vermogen van het fonds van € 261,9 miljoen, is 53,5% (ultimo 2021: 52,4%).

### **Vooruitzichten**

In algemene zin is de toekomst voor de vastgoedmarkt voor de komende periode lastig te voorspellen.

Een nieuwe onzekerheid in de markt is de oplopende inflatie. Deze is in het eerste halfjaar van 2022 al stevig. Door de schaarste in grondstoffen, zijn de inkooprijzen van producten en diensten sterk gestegen. De loonontwikkeling en de stijgende energieprijzen zullen uiteindelijk een effect hebben op de consumentenprijzen, en zullen uiteindelijk ook huurders raken. De inflatie-effecten zullen voor het fonds worden gecompenseerd door huurprijsaanpassingen.

Gezien de onzekerheid over de duur van de huidige situatie, en de impact van de overheidsmaatregelen, is het lastig om een inschatting te maken van de impact daarvan op het resultaat van het fonds over 2022.

Rekening houdend met bovenstaande is de verwachting voor het resterende deel van het jaar 2022 neutraal.

Amsterdam, 25 augustus 2022

De Directie van Annexum Beheer B.V.,

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

# Halfjaarbericht 2022

## BALANS PER 30 JUNI 2022

		30 juni 2022	31 december 2021
Activa	Noot	€	€
<b>Beleggingen</b>			
Vastgoedbeleggingen	1	243.706.000	239.210.000
Financiële vaste activa		10.924.805	10.748.049
		<u>254.630.805</u>	<u>249.958.049</u>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren		170.528	19.573
Overige vorderingen en overlopende activa		574.443	392.506
		<u>744.971</u>	<u>412.079</u>
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa		743.722	955.224
Liquide middelen		5.817.051	6.893.075
		<u>6.560.773</u>	<u>7.848.299</u>
<b>Totaal activa</b>		<b>261.936.549</b>	<b>258.218.426</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Groepsvermogen</b>			
Geplaatst kapitaal	2	3.523.891	3.499.979
Agioreserve		107.917.677	106.977.951
Wettelijke reserve		743.722	955.223
Herwaarderingsreserve		23.537.990	20.925.141
Overige reserves		(3.912.469)	(24.183.615)
Resultaat boekjaar		8.402.187	27.257.468
		<u>140.212.998</u>	<u>135.432.146</u>
<b>Langlopende schulden</b>	3	<u>115.749.432</u>	<u>117.023.692</u>
		115.749.432	117.023.692
<b>Kortlopende schulden</b>			
Hypothecaire kortlopende schulden		2.785.625	2.785.625
Crediteuren		82.739	103.872
Belastingen		673.527	636.842
Vooruit ontvangen huur		1.623.680	1.576.578
Overige kortlopende schulden		808.547	659.671
		<u>5.974.119</u>	<u>5.762.588</u>
<b>Totaal passiva</b>		<b>261.936.549</b>	<b>258.218.426</b>

## WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI TOT EN MET 30 JUNI 2022

		1 januari 2022 30 juni 2022	1 januari 2021 30 juni 2021
		€	€
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>			
Huuropbrengsten	4	7.981.030	7.473.342
Overige opbrengsten		278.072	254.840
Exploitatie-uitgaven	5	(1.612.815)	(1.320.503)
		<u>6.646.287</u>	<u>6.407.679</u>
<i>Waardeveranderingen van de beleggingen</i>			
Ongealiseerde waardeveranderingen		4.018.500	3.748.684
		<u>4.018.500</u>	<u>3.748.684</u>
<b>Som van de opbrengsten (uit beleggingen)</b>		<b>10.664.787</b>	<b>10.156.363</b>
<i>Bedrijfslasten</i>			
Directievergoeding	6	630.000	557.001
Algemene bedrijfslasten		172.026	170.691
Afschrijvingskosten		211.501	355.836
Rentebaten en -lasten		1.249.073	1.094.069
		<u>2.262.599</u>	<u>2.177.597</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>8.402.188</b>	<b>7.978.763</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering		-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>8.402.188</b>	<b>7.978.763</b>
		1 januari 2022 30 juni 2022	1 januari 2021 30 juni 2021
Direct beleggingsresultaat		4.713.741	4.686.453
Indirect beleggingsresultaat		3.688.447	3.292.310
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>8.402.188</b>	<b>7.978.763</b>

## KASSTROOMOVERZICHT 1 JANUARI TOT EN MET 30 JUNI 2022

		1 januari 2022 30 juni 2022	1 januari 2021 30 juni 2021
	<i>ref.</i>	€	€
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>			
Resultaat na belastingen		8.402.188	7.978.763
(On)gerealiseerde waardeveranderingen	1	(4.018.500)	(3.748.684)
Amortisatie / afschrijvingen		330.053	456.371
Mutatie werkkapitaal		(121.361)	(3.570.896)
<b>Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		<b>4.592.379</b>	<b>1.115.556</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			
Investerings direct vastgoed	1	(654.256)	(250.717)
<b>Totale kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>(654.256)</b>	<b>(250.717)</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Opname hypothecaire lening		-	1.800.000
Storting kapitaal	2	963.638	968.503
Aflossing hypothecaire lening	3	(1.392.813)	(1.203.750)
Geactiveerde financieringskosten	3	-	(36.590)
Geactiveerde emissiekosten		-	(97.663)
Dividend en ingehouden dividendbelasting	2	(4.584.974)	(4.475.335)
<b>Totale kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>(5.014.149)</b>	<b>(3.044.833)</b>
<b>Netto kasstroom</b>		<b>(1.076.024)</b>	<b>(2.179.994)</b>
Geldmiddelen per 1 januari		6.893.075	3.876.900
Geldmiddelen per 30 juni		5.817.051	1.696.906
<b>Toename/(Afname) geldmiddelen</b>		<b>(1.076.024)</b>	<b>(2.179.994)</b>

## TOELICHTING OP HET 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 (statutenwijziging 4 augustus 2015) 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.

#### *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. (100%), SWF Invest II B.V. (100%) en SWF Invest III B.V. (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 het geconsolideerde halfjaarbericht 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 het geconsolideerde halfjaarbericht 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.

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

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Beleggingen in vastgoed

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

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

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

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.

### Financiële vaste activa

De financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de historische kostprijs en vervolgens gewaardeerd op reële waarde. Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de handelswaarde van de participaties op balansdatum. Ontvangen dividend wordt in het betreffende jaar als overige inkomsten 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. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de post beleggingen is als volgt:

	30 juni 2022	31 december 2021
	€	€
Aanschafwaarde	234.317.263	224.229.028
Cumulatieve waardeverandering	4.892.737	(12.779.028)
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>239.210.000</b>	<b>211.450.000</b>
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	654.256	10.088.235
Ongerealiseerde waardeveranderingen	3.841.744	17.671.765
	<u>4.496.000</u>	<u>27.760.000</u>
Aanschafwaarde	234.971.519	234.317.263
Cumulatieve waardeverandering	8.734.481	4.892.737
<b>Boekwaarde per balansdatum</b>	<b>243.706.000</b>	<b>239.210.000</b>

Per 1 december 2021 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 bedraagt per 30 juni 2022 € 243,7 miljoen. Deze stijging is het gevolg van een interne herwaardering van € 3,8 miljoen op basis van de huidige ontwikkelingen in de markt + de investeringen van circa € 0,7 miljoen. De waarde van de objecten die per 31 december 2021 tot het fonds behoorden is met 1,9% toegenomen.

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

### 2. Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen over het eerste halfjaar van 2022 zijn als volgt gespecificeerd:

	Gestort kapitaal	Agio Reserve	Wettelijke Reserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Onverdeeld Resultaat	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari	3.499.979	106.977.951	955.223	20.925.141	(24.183.615)	27.257.468	135.432.147
Resultaatbestemming	-	-	-	-	27.257.468	(27.257.468)	-
(Interim)-dividend	-	-	-	-	(4.584.974)	-	(4.584.974)
Uitgifte certificaten	23.912	939.726	-	-	-	-	963.638
Vrijval reserve	-	-	(211.501)	-	211.501	-	-
Herwaardering	-	-	-	2.612.849	(2.612.849)	-	-
Resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	8.402.187	8.402.187
<b>Stand per 30 juni 2022</b>	<b>3.523.891</b>	<b>107.917.677</b>	<b>743.722</b>	<b>23.537.990</b>	<b>(3.912.469)</b>	<b>8.402.187</b>	<b>140.212.998</b>

#### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de Algemene Vergadering gehouden op 18 mei 2022. De Algemene Vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.



### 3. Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	Hypothecaire Financiering	Financier- ingskosten	Totaal 2022	Totaal 2021
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	117.940.938	(917.246)	117.023.692	105.428.032
Opname financiering	-	-	-	16.925.000
Aflossing	(1.392.813)	-	(1.392.813)	(2.596.563)
Geactiveerde financieringskosten	-	-	-	(163.979)
Amortisatie financieringskosten	-	118.552	118.552	216.826
<b>Boekwaarde per balansdatum</b>	<b>116.548.126</b>	<b>(798.694)</b>	<b>115.749.432</b>	<b>119.809.316</b>

De vervalkalender van de schulden is als volgt:

Schulden	< 1 jaar:	€ 2.785.625
Schulden	>= 1 jaar - < 5 jaar:	€ 22.864.375
Schulden	>= 5 jaar:	€ 93.683.751
Totaal:		€ 119.333.751

De aflossingsverplichting voor de komende twaalf maanden is, ter hoogte van € 2,8 miljoen, opgenomen onder de kortlopende schulden. De financiering met Deutsche PostbankAG is per 5 oktober 2020 geherfinancierd door twee Duitse banken.

#### **Financiering sinds 5 oktober 2020: SWF Invest I B.V.**

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"> <li>jaar 1 tot en met 4: 2,25%</li> <li>jaar 5 tot en met 7: 1,25%</li> </ul> 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 2022 bedraagt de Loan to Value op de vastgoedobjecten in Tranche A 48,0% op basis van een interne taxatie. De financierer gebruikt voor de bepaling van de LTV een eigen taxatie waardoor de aflossing vooralsnog niet wordt verlaagd naar 0,75%.
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). Per 30 juni 2022 is de Debt Yield 11,81%
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 2022 bedraagt de LTV 48,0%.

**Financiering sinds 1 juli 2021: SWF Invest II B.V.**

Financier	Postbank AG
Tranche	€ 15.125.000
Renteberekening	30/360
Rentepercentage	1,57%
Looptijd	Tot en met 30 juni 2026.
Zekerheden	Hypotheekrecht, eerste in rang, groot € 15.125.000 (te vermeerderen met 40% voor rente en kosten) op het vastgoed in SWF II B.V.
Aflossing	Aflossing (als % van de initiële hoofdsom) 2,5% In geval de Loan to Value gedurende de looptijd van de financiering lager is dan 50%, dan wordt de aflossing verlaagd naar 1,5%. Per 30 juni 2022 bedraagt de Loan to Value op de vastgoedobjecten in Tranche A 56,9% op basis van taxatie uitgevoerd door Cushman & Wakefield.
<i>Bijzondere bepalingen</i>	
Debt yield	De debt yield moet ten alle tijden hoger zijn dan 6,0% (hard convenant) en 7,5% (soft convenant). Per 30 juni 2022 is de Debt Yield 8,98%
Loan-to-Value (LTV)	De lening dient gedurende het eerste jaar niet hoger te zijn dan 65% van de marktwaarde van de objecten, in het tweede maximaal 64%. In het derde jaar maximaal 63%. In het vierde jaar 62%. En de resterende jaren niet hoger van 61%. Per 30 juni 2022 bedraagt de LTV 56,9%.

## Toelichting op de onderscheiden Posten van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

### 4. Opbrengsten

	1 januari 2022 30 juni 2022	1 januari 2021 30 juni 2021
	€	€
Bruto huuropbrengsten	8.032.256	7.531.746
Huurkortingen	(51.226)	(58.404)
Overige opbrengsten	278.072	254.840
<b>Totaal</b>	<b>8.259.102</b>	<b>7.728.182</b>

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 8,7% van de certificaten in NSF (de Jumbo portefeuille). Tijdens het eerste halfjaar van 2022 is € 278.072 aan dividend ontvangen en is de waarde van de belegging gestegen naar € 10,9 miljoen (ultimo 2021: € 10,7 miljoen).

### 5. Exploitatie uitgaven

	1 januari 2022 30 juni 2022	1 januari 2021 30 juni 2021
	€	€
Property management *)	295.038	275.116
Vergoeding verhuurmutaties *)	57.555	10.954
Onderhoud en bijdrage VVE	677.388	437.164
Zakelijke lasten	328.946	270.401
Parkeerplaatsen kantoor Maagjesbolwerk	35.256	34.000
Verzekeringen	100.757	22.332
Oninbare huur	94	165.845
Taxatiekosten	34.413	12.000
Servicekosten rekening eigenaar	69.235	19.421
Advieskosten	8.685	26.940
Overige exploitatiekosten	5.448	46.331
<b>Totaal</b>	<b>1.612.815</b>	<b>1.320.503</b>

\*) Vergoedingen voor vastgoedmanagement en verhuurmutaties worden, indien van toepassing, in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder.

De stijging in de exploitatielasten in het eerste halfjaar van 2022 ten opzichte van 2021 is met name het gevolg van:

- Een toename in de onderhoudswerkzaamheden in het eerste halfjaar van 2022;
- Toename in de zakelijke lasten, onder andere als gevolg van gestegen WOZ-waarden en nieuwe acquisities in 2021;
- Toename in de verzekeringskosten.

De stijging van de exploitatielasten ligt in de lijn met de begroting voor het jaar 2022.

## 6. 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 het eerste halfjaar van 2022 was dit nihil (2021: € 92.000).

### *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 2022 nihil (2021: 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. In het eerste halfjaar van 2022 was dit nihil (2021: nihil).

### *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 het halfjaarbericht zijn opgenomen. Over het eerste halfjaar van 2022 bedraagt de directievergoeding € 630.000 (2021: € 557.001).

### *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 2022 heeft de beheerder € 295.038 (2021: € 275.116) aan vastgoedmanagementvergoeding in rekening gebracht. Gedurende het eerste halfjaar van 2022 heeft de beheerder € 57.555 (2021: € 10.654) 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 (2021: € 28.000).

### *Commissarissenvergoeding*

De vergoeding voor de commissarissen bedraagt € 18.500 in het eerste halfjaar van 2022 (2021: € 18.500).

## Ondertekening van het halfjaarbericht:

Amsterdam, 25 augustus 2022

Annexum Beheer B.V.

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

## Bijlage I: Vastgoedportefeuille

<i>Plaats</i>	<i>Adres</i>	<i>Metrage</i>
Amersfoort	Arnhemseweg4	2.511
Amsterdam	Delflandplein	2.435
Amsterdam	Kastelenstraat70	1.440
Amsterdam	Overtoom116	1.321
Apeldoorn	Schubertplein1	1.230
Borne	Marktplein27	1.519
Den Haag	Parijsplein1	5.130
Deventer	Beestenmarkt1	5.348
Deventer	Broederenplein5	1.746
Drachten	Dwarswyk88	3.648
Eindhoven	Dirigentplein85	2.825
Harderwijk	Nassaulaan10	1.437
Harmelen	Dorpsstraat152	1.670
Kerkrade	Carboonplein1	2.965
Kerkrade	MariaGorettiplein1	2.391
Leerdam	Nieuwstraat85	2.354
Leerdam	Vlietskant4	1.665
Lochem	PrinsBernhardweg40	1.890
Maasland	HuisteVeldelaan2	3.431
Moordrecht	DeSmidse16	2.499
Nuenen	VincentvanGoghstraat37	1.501
Oegstgeest	Rustenburgerpad9	2.482
Oostburg	Torenweidelaan2	4.435
Panningen	PastoorHuijbenplein19	1.518
Pernis	G.A.Soetemanweg97	1.180
Putten	Voorthuizerstraat2	1.470
S-Gravendeel	Langestraat5	1.431
Terneuzen	Alvarezlaan74	2.615
Tilburg	Amer13	1.819
Udenhout	Kreitenmolenstraat149	2.264
Utrecht	Hondsrug60	4.160
Utrecht	Oranjerivierdreef2	3.753
Vlaardingen	GedempteBiersloot7	1.549
Zevenaar	Kampsingel2	2.405
Zevenbergen	Molenstraat17	2.773
Zwolle	Jufferenwal24	2.194
Zwolle	Maagjesbolwerk44	15.763
<b>Totaal</b>		<b>102.767</b>

**ANNEXUM**

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

Telefoon: 020 572 01 01

Fax: 020 572 01 02

[info@annexum.nl](mailto:info@annexum.nl)

[www.annexum.nl](http://www.annexum.nl)