RECLAME

BELEGGEN IN SUPERMARKTVASTGOED

Streef totaalrendement 6,0 - 8,0% per jaar

OPEN-END SUPER WINKEL FONDS

BELEGGEN IN
40 SUPERMARKTEN

DEELNAME VANAF
300 CERTIFICATEN (CA. € 12.000)

4 X PER JAAR
DIVIDENDUITKERING

IN- EN UITSTAPPEN
OPEN-END FONDS EN VIA NPEX

ANNEXUM

SUPER WINKEL FONDS
EEN BELEGGING VAN ANNEXUM

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
De markt	4
Vastgoedportefeuille	5
Financiële aspecten	7
Historisch rendement	8
Fiscale aspecten	9
Juridische aspecten en structuur	11
Risico's	12
Over Annexum	14
Deelname	15

INLEIDING

Er is een grote kans dat u wekelijks in een supermarkt komt. Maar wist u dat u dan ook in een beleggingsobject loopt? Doordat supermarkten in de dagelijkse behoeften van een consument voorzien, is hun omzet weinig conjunctuurgevoelig. Daarnaast is supermarktvastgoed op een goede locatie schaars. Gemeenten leggen in het bestemmingsplan het aantal toegestane supermarkten per gebied vast. Huurcontracten worden daarom over het algemeen voor langere perioden vastgelegd. En waar een locatie vrijkomt, is de animo van nieuwe huurders groot.

Het is mogelijk om te investeren in supermarktvastgoed via het Super Winkel Fonds. Met een historie vanaf 2008 en een totaal vloeroppervlak van ca. 94.500 m² is het fonds één van de langstlopende en grootste niet-beursgenoteerde supermarktfondsen in Nederland. Het Super Winkel Fonds is open-end, waardoor u de mogelijkheid heeft het hele jaar door uw belegging uit te breiden of ter verkoop aan te bieden.

Kenmerken Super Winkel Fonds

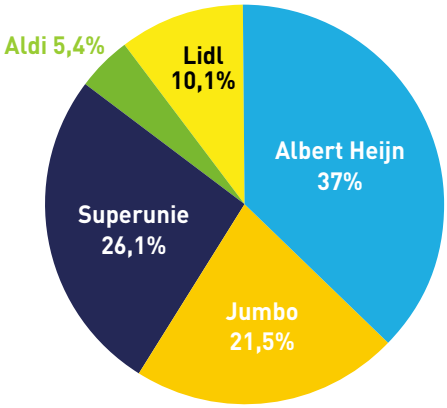
- Vloeroppervlakte ca. 94.500 m²
- De portefeuille bestaat uit 40 supermarkten verspreid over 37 objecten in Nederland
- Huuropbrengst ca. € 16,1 miljoen per 1-1-2023
- Bezettingsgraad ca. 99%
- Huurders o.a. Albert Heijn, Jumbo, Aldi, Dirk en Plus
- Waarde van het vastgoed ca. € 235,25 miljoen (per 1-1-2023)
- Financiering:
  Tranche A: € 107 miljoen, looptijd 7 jaar (vanaf 5-10-2020).
  Uitstaande hoofdsom per 1-1-2023: € 101,6 miljoen
  Rentetarief 1,82% per jaar. LTV 49,5% per 1-1-2023
  Tranche B: € 15,1 miljoen, looptijd 5 jaar (vanaf 1-7-2021).
  Uitstaande hoofdsom per 1-1-2023: € 14,6 miljoen
  Rentetarief 1,57% per jaar. LTV 57,2% per 1-1-2023
- Streef totaalrendement 6,0 - 8,0%
- Uitkering 4 x per jaar

Omzet en marktaandeel supermarkten

Nederland heeft ruim 4400 supermarkten verdeeld onder 13 supermarktmerken. De grootste zijn Albert Heijn en Jumbo gevolgd door Superunie die 9 merken omvat waaronder Coop, Plus en Spar. Tot slot zijn er Aldi en Lidl. De omzet van supermarkten kwam in 2022 uit op € 46,9 miljard (IRI). Dit komt neer op een groei van 3,9% vergeleken met 2021. Deze groei komt mede door de sterk gestegen prijzen. De online omzetgroei zakte flink in, van 27,9% groei in 2021 tot 2,4% groei in 2022. Dit kwam voornamelijk door de terugval van het aantal coronakopers die nu weer naar de winkels gaan[1].

Het marktaandeel Albert Heijn is in 2022 licht gestegen naar 37% en is hiermee de grootste supermarktketen in Nederland. Deze groei heeft voornamelijk te maken met de overname van de Deen supermarkten. Jumbo zag het marktaandeel dalen met 0,2 procentpunt naar 21,5%. Opvallend is dat Aldi de eerste stijging sinds 2008 toont, naar 5,4%.[2]

Marktaandeel ketens (%) Bron: Distrifood



[1] https://www.distrifood.nl/163525/iri-omzet-supermarkten-stijgt-met-bijna-4-procent-onlinegroei-keldert
[2] https://www.distrifood.nl/163676/nielens-marktaandeel-supermarkten-jumbo-en-lidl-dalen

DE **VASTGOEDPORTEFEUILLE**

	Object	Type	Grootste huurder	Aantal super-markten
1	Amersfoort - Arnhemseweg 4	Supermarkt	Plus	1
2	Amsterdam – Delflandplein	Supermarkt	Lidl	1
3	Amsterdam - Kastelenstraat 70	Supermarkt	Jumbo	1
4	Amsterdam - Overtoom 116	Supermarkt	Albert Heijn	1
5	Apeldoorn - Schubertplein 1	Supermarkt	Jumbo	1
6	Borne - Marktplein 27	Supermarkt	Albert Heijn	1
7	Den Haag - Parijsplein 1	Wijkwinkelcentrum met supermarkt	Albert Heijn & Lidl	2
8	Deventer - Beestenmarkt 1	Supermarkt en kantoor	Plus & Aldi	2
9	Deventer - Broederenplein 5	Supermarkt	Dirk	1
10	Drachten - Dwarswyk 88	Wijkwinkelcentrum met supermarkt	Albert Heijn & Poiesz	2
11	Eindhoven - Dirigentplein 85	Supermarkt	Plus	1
12	Harderwijk - Nassaulaan 10	Supermarkt	Jumbo	1
13	Harmelen - Dorpsstraat 152-154	Supermarkt	Plus	1
14	Kerkrade - Carboonplein 1	Wijkwinkelcentrum met supermarkt	BudgetFood	1
15	Kerkrade - Maria Gorettiplein 1	Supermarkt	Plus & Aldi	2
16	Leerdam - Nieuwstraat 85	Supermarkt	Albert Heijn	1
17	Leerdam - Vlietskant 4	Supermarkt	Jumbo	1
18	Lochem - Prins Bernhardweg 40	Supermarkt	Albert Heijn	1
19	Maasland - Huis te Veldelaan 2	Supermarkt	Albert Heijn	1
20	Moordrecht - De Smidse 16	Supermarkt	Albert Heijn	1
21	Nuenen - Vincent van Goghstraat 37	Supermarkt	Jan Linders	1
22	Oegstgeest - Rustenburgerpad 9	Wijkwinkelcentrum met supermarkt	Jumbo	1
23	Oostburg - Torenweidelaan 2	Supermarkt	Albert Heijn	1
24	Panningen - Pastoor Huijbenplein 19	Winkelstrip met supermarkt	Lidl	1
25	Pernis - G.A. Soetemanweg 97	Supermarkt	Plus	1
26	Putten - Voorthuizerstraat 2	Supermarkt	Albert Heijn	1
27	s-Gravendeel - Langestraat 5	Supermarkt en retail	Albert Heijn	1
28	Terneuzen - Alvarezlaan 74	Supermarkt en retail	Albert Heijn	1
29	Tilburg - Amer 13	Supermarkt	Jumbo	1
30	Udenhout - Kreitenmolenstraat 149	Supermarkt	Jumbo	1
31	Utrecht - Hondsrug 60	Wijkwinkelcentrum met supermarkt	Albert Heijn	1
32	Utrecht - Oranjerivierdreef 2	Wijkwinkelcentrum met supermarkt	Dirk	1
33	Vlaardingen - Gedempte Biersloot 7	Supermarkt	Dirk	1
34	Zevenaar - Kampsingel 2	Supermarkt	Albert Heijn	1
35	Zevenbergen - Molenstraat 17	Supermarkt	Albert Heijn	1
36	Zwolle - Jufferenwal 24	Kantoor, horeca en retail	Flynth	0
37	Zwolle - Maagjesbolwerk 44	Winkelcentrum met supermarkt	MediaMarkt	1
Totaal				40

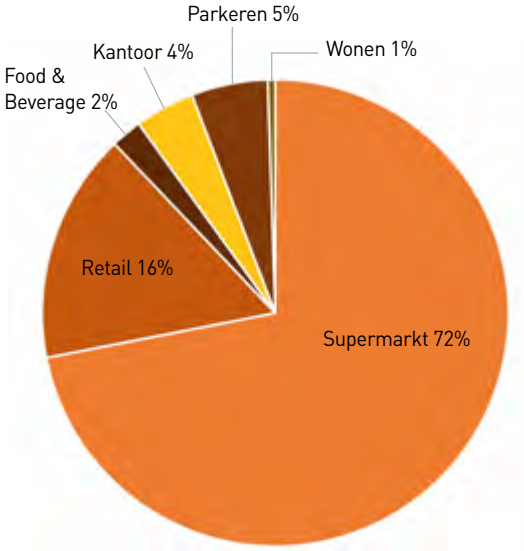
De gehele portefeuille bestaat uit 40 supermarkten verspreid over 37 objecten in Nederland waaronder 10 (wijk) winkelcentra cq. winkelstrips. De totale huurstroom van het vastgoedfonds bedroeg circa € 16,1 miljoen in 2022 en de totale oppervlakte bedraagt circa 94.500 m². De bezettingsgraad is ca. 99%.

Beleggingsbeleid

Het vastgoedfonds belegt in beginsel, onder andere door middel van dochterondernemingen, voor 100% in Nederlands vastgoed. Voor een actueel overzicht van de vastgoedportefeuille verwijzen wij u naar de website. Een eventuele uitbreiding van de beleggingsportefeuille dient te bestaan uit:

- supermarktvastgoed en/of;
- winkelcentra of winkelstrips waarin tenminste een supermarkt is of wordt gevestigd, en waarvan tenminste 60% van de huuropbrengst afkomstig is van de supermarkt(en).

Naast beleggingen in vastgoed is de beheerder gerechtigd een deel van de beleggingsportefeuille te beleggen in overige beleggingen waaronder wordt verstaan: aandelen, participaties of obligaties uitgegeven door vastgoedondernemingen (waaronder beleggingsinstellingen die al dan niet worden beheerd door de beheerder), contanten of deposito's.



Huurindexatie bij supermarkten

Kranten staan er vol van: de stijgende inflatie. In oktober 2022 stelde het CBS de inflatie vast op 14,3%. De belangrijkste oorzaken van de hoge inflatie zijn de naweeën van de coronapandemie en de oplopende energieprijzen.

In de meeste huurovereenkomsten wordt de jaarlijkse huurindexering gebaseerd op de jaarlijkse stijging van de consumentenprijsindex. Dit houdt in dat de huren mogen meestijgen met de inflatie hetgeen praktisch geldt voor alle vastgoedsectoren, te beginnen met bijvoorbeeld woningen. In dit segment zorgt de overheid er met regelgeving echter wel voor dat de huurindexering gemaximeerd wordt.

Op de zakelijke verhuurmarkt gaat dit anders. De zakelijke markt valt op te splitsen in grofweg drie sectoren: retail, kantoren en supermarkten. De impact van huurindexering voor retail is vrij groot. Hier neemt de huur namelijk een groot deel van de operationele kosten in beslag, ongeveer zo'n 30 procent. Mede hierom is er een herzienings-procedure in het leven geroepen, waarin wordt gekeken of de actuele huurprijs die een winkelier betaalt overeenkomt met de huur die winkeliers van vergelijkbare bedrijfsruimten in de regio betalen. Dit zorgt ervoor dat de retailhuren niet volledig geïndexeerd kunnen worden.

Bij supermarkten neemt de huur een aanzienlijk kleiner deel van de operationele kosten in beslag. Voor kantoren is dit ongeveer tien procent en voor supermarkten ligt dit op zo'n acht procent. Met name bij supermarkten is het veelal contractueel vastgelegd dat de inflatie een-op-een doorbelast mag worden aan de huurder. Dit houdt in dat bij een inflatie van bijvoorbeeld tien procent, de huur met tien procent mag stijgen. Deze stijging zorgt voor het vastgoedfonds vervolgens weer voor een hoger direct rendement – inkomsten uit huurstromen.

Duurzaamheidsaspecten

Bij de acquisitie van vastgoedobjecten worden de duurzaamheidsrisico's in aanmerking genomen. In het bijzonder worden de investeringen beoordeeld die noodzakelijk zijn om duurzaamheidsrisico's te mitigeren, en de invloed die dit heeft op het totaal beleggings-rendement. Het vastgoed wordt casco verhuurd, dat wil zeggen minder verhuur van voorzieningen en minder kans op gebreken, hierdoor zijn de duurzaamheidsrisico's beperkt. Bij het uitvoeren van de onderhoudsplanning wordt beoordeeld welke maatregelen kunnen worden genomen om de duurzaamheid te verbeteren.

FINANCIËLE ASPECTEN

De activa van het vastgoedfonds worden deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen gefinancierd. De huidige financiering van dit fonds kent twee componenten met de volgende kenmerken:

Tranche A ingangsdatum 5 oktober 2020
Hoofdsom: € 107 miljoen
Uitstaande hoofdsom per 1-1-2023: € 101,6 miljoen
Looptijd: 7 jaar
Rente: All-in rentetarief van 1,82% per jaar
Aflossing: De aflossing bedraagt in de eerste vier jaren 2,25% per jaar, daarna 1,25%

Tranche B ingangsdatum 1 juli 2021
Hoofdsom: € 15,1 miljoen
Uitstaande hoofdsom per 1-1-2023: € 14,6 miljoen
Looptijd: 5 jaar
Rente: all-in rentetarief van 1,57% op jaarbasis
Aflossing: 2,5% per jaar

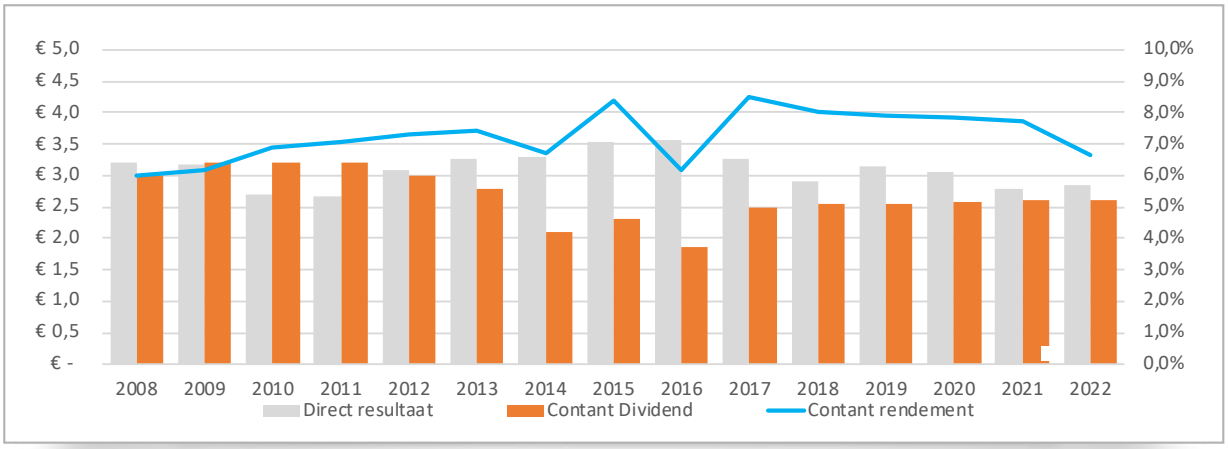
Rentetarieven en invloed op het Super Winkel Fonds

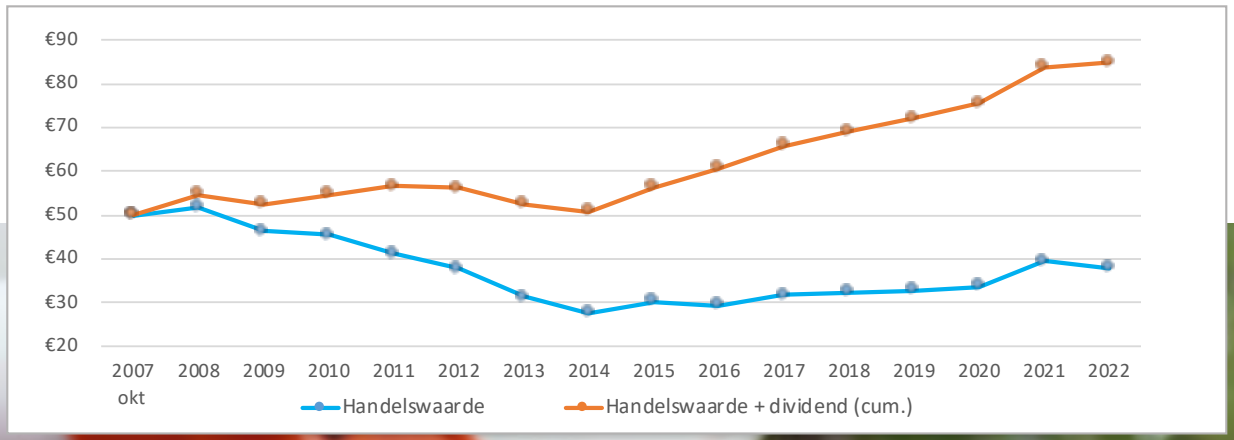
Wereldwijd zitten de centrale banken in een lastige spagaat als gevolg van politieke en macro-economische ontwikkelingen. Enerzijds willen ze de inflatie zo snel mogelijk bestrijden (om een loon-prijsspiraal tegen te gaan), en anderzijds zijn ze beducht om de economie niet (of niet nog verder) in een recessie te drukken. Begin 2022 was de kapitaalmarktrente nog 0% tegenover ca. 3% in maart 2023. Als we kijken naar het Super Winkel Fonds, dan is dat deels gefinancierd met vreemd vermogen. Dit zijn langlopende financieringen met een vaste rente. De impact van de stijgende rente is bij dit fonds dus nog niet voelbaar.

HISTORISCH RENDEMENT

Het vastgoedfonds is kosten verschuldigd die verband houden met de aankoop, de financiering, de exploitatie en de verkoop van haar vastgoedportefeuille. Ook worden er kosten in rekening gebracht in verband met het beheer van het fonds. Tenslotte zijn er kosten die verband houden met de fonds-structuur. Deze kosten worden beschreven in het prospectus.

Voor een actueel overzicht van historische rendementen en het kostenniveau wordt verwezen naar het meest recente (half)jaarbericht van Super Winkel Fonds, welke u kun downloaden op www.annexum.nl/superwinkelfonds





FISCALE ASPECTEN

Fiscale behandeling van certificaathouders natuurlijke personen

Inkomen uit sparen en beleggen (box 3)

Bij natuurlijke personen die certificaathouder zijn in het fonds en voor wie de deelname in het fonds niet behoort tot het vermogen van een onderneming, tot het 'resultaat uit overige werkzaamheden' of een aanmerkelijk belang vormen, zullen de inkomsten uit de certificaten worden belast als 'inkomen uit sparen en beleggen' (box 3) De belastbare grondslag in box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement, dat afhankelijk is van de vermogenscategorie waartoe de belegging behoort, zijnde banktegoeden, overige bezittingen en schulden. Het forfaitaire rendement is afhankelijk van de omvang van het aan box 3 toerekenbare vermogen en dit forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 32% (forfaitaire rendementsheffing). De voorlopige forfaitaire rendementspercentages over 2023 zijn als volgt:

- Bank- en spaartegoeden en contant geld: 0,36%
- Beleggingen en andere bezittingen: 6,17%
- Schulden: 2,57%

Inkomen uit aanmerkelijk belang (box 2)

Heeft u, eventueel samen met uw fiscale partner, minimaal 5% van de certificaten in het Super Winkel Fonds, dan is er sprake van aanmerkelijk belang (box 2). Het dividend en de daarmee gerealiseerde vermogenswinsten worden dan belast tegen het dan geldende tarief.

Winst uit onderneming/resultaat uit overige werkzaamheden (box 1)

Als de certificaten behoren tot uw ondernemingsvermogen of tot het vermogen dat dienstbaar is aan het behalen van een 'resultaat uit overige werkzaamheden', dan worden de inkomsten uit het certificaat en gerealiseerde vermogens winsten belast in box 1.

Dividendbelasting

Het fonds zal in beginsel 15% dividendbelasting inhouden over de uit te keren dividenden. Certificaathouders kunnen de door het vastgoedfonds ingehouden dividendbelasting als voorheffing verrekenen met de verschuldigde inkomstenbelasting. Bij inkoop van certificaten, anders dan ter tijdelijke belegging, dient het vastgoedfonds eveneens dividendbelasting in te houden. Het deel van de ingehouden dividendbelasting dat niet kan worden verrekend, kan worden teruggevraagd bij de Belastingdienst.

Overdrachtsbelasting

De verkrijger van certificaten is (onder voorwaarden) geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze voorwaarden kunt u nalezen in het prospectus.

Erfbelasting en schenkbelating

Ingeval van overlijden van een certificaathouder, of in geval van schenking is over de waarde in het economische verkeer van de certificaten erfbelasting respectievelijk schenkbelasting verschuldigd.

Fiscale behandeling van certificaathouders rechtspersonen

Vennootschapsbelasting

Bij rechtspersonen die aan de vennootschapsbelasting zijn onderworpen en die niet worden aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 is het dividend en de gerealiseerde vermogenswinsten belast tegen het dan geldende tarief.

Dividendbelasting

Het Super Winkel Fonds zal in beginsel 15% dividend-belasting inhouden over de uit te keren dividenden. Bij inkoop van certificaten, anders dan ter tijdelijke belegging, zal door het Super Winkel Fonds op de uitkering aan de certificaathouder eveneens dividendbelasting worden ingehouden. Het deel dat niet kan worden verrekend, kan worden teruggevraagd bij de Belastingdienst.

Overdrachtsbelasting

De verkrijger van certificaten is (onder voorwaarden) geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze voorwaarden kunt u nalezen in het prospectus.

Belastingheffing op het niveau van het vastgoedfonds

Vennootschapsbelasting

Het vastgoedfonds wordt aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling ('FBI). Een FBI wordt belast tegen een tarief van 0% zolang het vastgoedfonds aan de daartoe gestelde voorwaarden voldoet. Op Prinsjesdag in september 2022 heeft de regering haar voornemen aangekondigd dat fiscale beleggingsinstellingen niet meer in onroerende zaken mogen beleggen. De inwerkingtreding van deze maatregel is naar verwachting 1 januari 2025. Als gevolg van de voorgenomen maatregel wordt de winst van een fiscale beleggingsinstelling die in onroerende zaken belegt (vastgoed-fbi's) vanaf 1 januari 2025 belast tegen het reguliere vpb-tarief. De genoemde maatregelen zullen nog worden uitgewerkt in wetgeving, evenals eventuele flankerende maatregelen, zoals een voorwaardelijke vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor herstructureringen die direct samenhangen met het gewijzigd beleid. De beheerder heeft op hoofdlijnen een stappenplan uitgewerkt waarbij het vastgoedfonds wordt geherstructureerd naar een fiscaal transparante structuur om te voorkomen dat het vastgoedfonds vennootschapsbelasting moet gaan betalen. Dit stappenplan wordt verder uitgewerkt nadat er meer bekend is over de precieze inhoud en inwerkingtreding van de maatregelen.

Dividendbelasting

Het vastgoedfonds zal in principe 15% (tarief 2023) dividendbelasting moeten inhouden over uit te keren dividenden. Afhankelijk van de fiscale positie van de certificaathouder kan een vrijstelling voor de inhouding van dividendbelasting van toepassing zijn. De ingehouden dividendbelasting kan worden verrekend met de verschuldigde vennootschapsbelasting en waar nodig worden teruggevraagd bij de Nederlandse Belastingdienst, tenzij de certificaathouder niet de uiteindelijk gerechtigde is.

Omzetbelasting (BTW)

Het vastgoedfonds zal als ondernemer voor de BTW worden aangemerkt voor haar activiteiten die bestaan uit het zelf rechtstreeks exploiteren van het vastgoed. De aan het vastgoedfonds in rekening gebrachte BTW op ingekochte goederen en diensten die betrekking hebben op de exploitatie van het vastgoed kan het vastgoedfonds enkel in aftrek brengen indien en voor zover er sprake is van BTW belaste verhuur en overigens aan de wettelijke voorwaarden voor aftrek van BTW wordt voldaan. Overigens drukt op de beheerdiensten die de beheerder aan het vastgoedfonds zal verrichten geen btw, aangezien deze diensten door de beheerder van btw zijn vrijgesteld.

Overdrachtsbelasting

Ter zake van de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken door het vastgoedfonds is overdrachtsbelasting verschuldigd. Overdrachtsbelasting wordt in beginsel geheven over de koopprijs van de onroerende zaak. Het algemene tarief bedraagt 10,4% (2023).

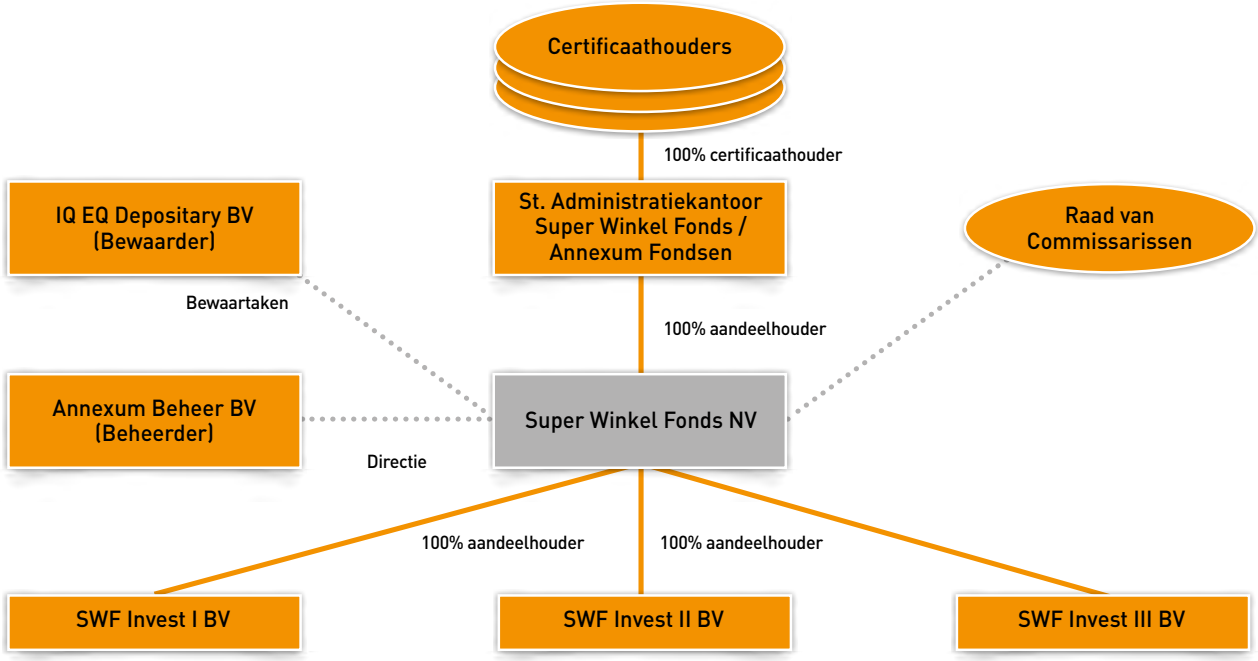
JURIDISCHE ASPECTEN EN STRUCTUUR

Het Super Winkel Fonds

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

Beheerder

Annexum Beheer B.V., de beheerder van het vastgoedfonds, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De beheerder en het vastgoedfonds staan daarmee onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank. De beheerder is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34147030.



RISICO'S

Het is belangrijk dat de belegger zich bewust is dat beleggen risico's met zich meebrengt. Daarnaast vloeien bepaalde risico's voort uit de structuur van het vastgoedfonds en uit de specifieke karakteristieken van het vastgoed. Het risico bestaat dat de rendementen op de vastgoedportefeuille tegenvallen. Er is geen gegarandeerd rendement. De resultaten zijn mede afhankelijk van keuzes die de beheerder maakt binnen het kader van het beleggingsbeleid. De waarde van de beleggingen kan zowel stijgen als dalen. Daarnaast kunnen risico's elkaar versterken. Het risico bestaat dat certificaathouders minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd of dat zelfs de gehele deelnamesom verloren gaat. certificaathouders dragen niet meer bij in het verlies van het Super Winkel Fonds dan tot het bedrag van hun inleg. De risico's worden uitgebreider toegelicht in het prospectus.

Risico waardedaling vastgoed
De waarde van het vastgoed kan dalen door marktontwikkelingen. Een waardedaling van het vastgoed leidt tot een daling van de handelswaarde van een certificaat.

Hefboomrisico
Het vastgoed wordt deels met vreemd vermogen gefinancierd. Hierdoor werken waardemutaties van het vastgoed versterkt door in de waarde van een certificaat. Zolang de rentelasten lager zijn dan het exploitatieresultaat is er sprake van een zogenaamde positieve hefboom. Dit leidt tot een hoger rendement voor de certificaathouder. Hier tegenover staat dat indien de financieringsrente door marktontwikkelingen stijgt of de inkomsten van het vastgoed afnemen, deze hefboomwerking kan verminderen en zelfs kan omslaan.

Risico dat convenanten worden doorbroken
De financiering kent financiële convenanten. Dit zijn afspraken die regelen wat de gevolgen zijn als bepaalde financiële ratio's worden doorbroken. Gevolg kan zijn dat de volledige cashflow dient te worden gebruikt voor aflossing of dat de lening opeisbaar wordt en volledig dient te worden terugbetaald.

Executierisico
Indien het vastgoedfonds niet voldoet aan haar verplichtingen die voortvloeien uit een financiering, waaronder de convenanten, zal de beheerder bezien of de geldverstrekker bereid is om afspraken te maken dat de lening niet wordt opgeëist. Deze afspraken kunnen een uiteenlopend karakter hebben, bijvoorbeeld verlenging van de looptijd of het doen van aflossingen uit het operationeel resultaat van het vastgoedfonds. Het risico bestaat dat deze afspraken niet kunnen worden gemaakt en dat de financier invorderingsmaatregelen jegens het vastgoedfonds instelt, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht gevestigd op het vastgoed.

Herfinancieringsrisico
Het risico bestaat dat de beheerder er bij het aflopen van de financiering niet in slaagt om de een andere financiering af te sluiten. De voor aflossing benodigde middelen kunnen in dat geval slechts worden verkregen door het uitgeven van certificaten, uit het operationele resultaat of door het vastgoed te verkopen. De mate waarin het vastgoedfonds in staat zal zijn financieringen aan te trekken zullen, naast ontwikkelingen op de financieringsmarkt, tevens afhankelijk zijn van de beoordeling die de bank maakt van het risicoprofiel van het vastgoedfonds als debiteur.

Renterisico
Het risico bestaat dat de beheerder er bij het aflopen van de financiering niet in slaagt om de een andere financiering af te sluiten tegen minimaal even gunstige voorwaarden. Bij het afsluiten van een nieuwe financiering worden afspraken gemaakt over de hoogte van de rentelasten die het vastgoedfonds moet betalen. Het risico bestaat dat deze rentelasten hoger liggen dan het niveau waarvan is uitgegaan in de rendementsprognose.

Concentratierisico
Door de relatief grote blootstelling van het vastgoedfonds aan de supermarkt(vastgoed) branche kunnen negatieve ontwikkelingen in die branche ook relatief sterke negatieve impact hebben op het direct beleggingsrendement en de waarde van de certificaten.

Verhuur- en leegstandrisico
De mogelijkheid bestaat dat één of meerdere huurcontracten met betrekking tot ruimte in het vastgoed niet zullen worden verlengd. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. In zo'n periode worden geen huurinkomsten gerealiseerd in de desbetreffende ruimte. Het risico bestaat dat in een nieuw huurcontract, als gevolg van een veranderende markt, een lagere huurprijs wordt opgenomen dan in de huidige huurcontracten.

Huurherzieningsrisico
Huurinkomsten kunnen ook gedurende de looptijd van een huurcontract teruglopen. Het Nederlands huurrecht biedt zowel de huurder als de verhuurder van winkelruimte de mogelijkheid om na afloop van de initiële huurperiode, dan wel na verloop van vijf jaren, een huurprijsherzieningsprocedure te starten. Dit houdt in dat via de rechter een bijstelling van de contractuele huurprijs naar het niveau van de markthuurprijs kan worden gevorderd.

Fiscaal risico
Het vastgoedfonds 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. Het risico bestaat dat het fonds op enig moment niet meer aan deze voorwaarden kan voldoen, waardoor er alsnog een belastingclaim kan ontstaan.
Op Prinsjesdag in september 2022 heeft de regering haar voornemen aangekondigd dat fiscale beleggingsinstellingen met ingang van 1 januari 2024 niet meer in vastgoed mogen beleggen. In december 2022 heeft de regering vervolgens bekend gemaakt dat de inwerkingtreding van deze maatregel met een jaar wordt uitgesteld tot 1 januari 2025. Als gevolg van de voorgenomen maatregel wordt de winst van een fiscale beleggingsinstelling die voornamelijk in vastgoed belegt (vastgoed-fbi's) vanaf 1 januari 2025 belast tegen het reguliere vpb-tarief. De genoemde maatregelen zullen nog worden uitgewerkt in wetgeving, evenals eventuele flankerende maatregelen, zoals een voorwaardelijke vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor herstructureringen die direct samenhangen met het gewijzigd beleid. De Beheerder heeft op hoofdlijnen een stappenplan uitgewerkt waarbij het Vastgoedfonds wordt geherstructureerd naar een fiscaal transparante structuur om te voorkomen dat het vastgoedfonds vennootschapsbelasting zal moeten gaan betalen. Dit stappenplan wordt verder uitgewerkt nadat er meer bekend is over de precieze inhoud en inwerkingtreding van de maatregelen.

Vermogensrisico
Het vastgoedfonds is onderhevig aan risico's van waardeveranderingen in het eigen vermogen bijvoorbeeld vanwege de mogelijkheid dat de waarde van de vastgoedportefeuille kan dalen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat de liquide middelen van het vastgoedfonds kunnen eroderen door het uitkeren van winst aan de beleggers, dan wel door het inkopen van certificaten door het vastgoedfonds.

Kostenrisico
De kosten van het vastgoedfonds worden jaarlijks ingeschat. Het is niet mogelijk om voor alle kosten een betrouwbare inschatting te geven. Het risico bestaat dan ook dat kosten hoger zullen uitvallen dan het niveau waarop deze zijn ingeschat.

Liquiditeitsrisico
Door het fonds is een liquiditeitsreserve gevormd. De liquiditeitsreserve wordt onder meer aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of onvoorziene daling van de inkomsten, bijvoorbeeld door huurderving bij leegstand of voor de inkoop van certificaten. Het risico bestaat dat de liquiditeitsreserve onvoldoende zal blijken.

Verhandelbaarheidsrisico certificaten
De certificaten kunnen aan het vastgoedfonds ter inkoop worden aangeboden. De mogelijkheid om certificaten in te kopen is echter beperkt tot maximaal 5,0% van de aan het begin van het boekjaar uitstaande certificaten in (tenzij de beheerder inkoop van meer certificaten verantwoord acht). Daarnaast kan -hoewel het fonds een liquiditeitsreserve aanhoudt om certificaten in te kunnen kopen,- het voorkomen dat bijzondere omstandigheden verhinderen dat het het fonds aan een verzoek tot inkoop van certificaten kan voldoen. Certificaathouders kunnen hun certificaten verder aan een derde vervreemden als hiervoor een koper kan worden gevonden, al dan niet via handelsplatform NPEX. Het risico bestaat dat er onvoldoende vraag is naar certificaten.

Inflatierisico
De ontwikkeling van de huuropbrengsten is mede afhankelijk van de inflatie. De inflatie zorgt door middel van de indexatieclausule in de huurcontracten voor hogere huuropbrengsten. Deze hogere huuropbrengsten vormen een compensatie voor hogere kosten.

Debiteurenrisico
Het risico bestaat dat een huurder niet (volledig) aan haar betalingsverplichting van de huur zal voldoen. De mogelijkheden van huurders om aan hun betalingen te voldoen worden mede ingegeven door hun financiële positie en winstgevendheid.

Risico verslechtering risico/rendementverhouding beleggingsportefeuille door aan- en verkopen
Het vastgoed wordt volgens het principe van 'buy, hold & sell' aangehouden. Daarbij zal de beheerder beleggingen aan- of verkopen indien dit voor optimalisatie van de portefeuille gewenst is en in het belang is van de certificaathouders. Het risico bestaat dat de toekomstige beleggingsportefeuille van mindere kwaliteit is doordat vastgoedobjecten van mindere kwaliteit, of overige beleggingen, aan de portefeuille worden toegevoegd. Ook kan het gebeuren dat de betere objecten aan de portefeuille worden onttrokken.

Risico stockdividend
De beheerder heeft een discretionaire bevoegdheid om de keuze tussen een uitkering in contanten of in certificaten te maken. Daardoor loopt een certificaathouder het risico dat de beheerder besluit een deel van het direct beleggingsresultaat in certificaten uit te keren, of zelfs het gehele direct beleggingsresultaat in certificaten uit te keren.

Wet- en regelgevingrisico
Het Super Winkel Fonds is onderworpen aan (fiscale) wet- en regelgeving. De (locale) wetgeving met betrekking tot bijvoorbeeld milieu, bestemmingsplannen, huurbescherming, fiscale regelgeving en financiële (toezichts)wet- en regelgeving hebben invloed op de rentabiliteit van het Vastgoedfonds.

Risico onverzekerbare schade
Een risico vormt het tenietgaan van het vastgoed door externe factoren, zoals: brand, ontploffing, terroristische aanslag of natuurgeweld. Bij het tenietgaan van het vastgoed kan deze niet voor de beoogde waarde worden verkocht en zal het vastgoed bovendien geen huurinkomsten genereren. Voor het vastgoed is een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering afgesloten met een dekking tegen brand en ontploffing.

OVER **ANNEXUM**

Annexum biedt vastgoedbeleggingsfondsen in diverse segmenten zoals supermarkten, (starters)woningen en zorgvastgoed. Op transparante en innovatieve wijze en met oog voor waarde en rendement. En dat al meer dan 20 jaar

Dagelijks werken op ons kantoor in het World Trade Center in Amsterdam ruim 35 (vastgoed)professionals aan het structureren, plaatsen en beheren van onze beleggingsproducten. De directie bestaat uit oprichter en CEO Huib Boissevain, Henri Grevers en Robert Boon. De managing partners zijn Jeppe de Boer en Ronald Jansen.

DEELNAME

Streefrendement

Het Super Winkel Fonds streeft een totaalrendement na van 6,0% tot 8,0% per jaar.

Instappen

U kunt deelnemen in het Super Winkel Fonds vanaf (momenteel) 300 certificaten (ca. € 12.000). Over uw deelnamesom bent u 2% emissiekosten verschuldigd. Inschrijven voor het Super Winkel Fonds kan via onze website: www.annexum.nl/superwinkelfonds

Dividendbeleid

Viermaal per jaar, in januari, april, juli en oktober, zal de beschikbare cashflow worden uitgekeerd aan de certificaathouders. Bij de dividenduitkeringen dient rekening te worden gehouden met inhouding van 15% (tarief 2023) dividendbelasting; deze wordt door het vastgoedfonds ingehouden en afgedragen aan de Belastingdienst. In Nederland woonachtige natuurlijke personen of gevestigde lichamen kunnen de ingehouden dividendbelasting via de belastingaangifte verrekenen met de verschuldigde respectievelijk inkomsten- of vennootschapsbelasting.

Open-end

Het Super Winkel Fonds is een open-end fonds. Dat betekent dat u uw belegging kunt uitbreiden of (een deel) kan verkopen. Het Super Winkel Fonds zal jaarlijks maximaal 5% inkopen van de aan het begin van het boekjaar uitstaande certificaten.

Uitstappen en overdragen

De uitstaptermijn bij verkoop is afhankelijk van het bedrag waarmee u wilt uitstappen.

- € 100.000 of minder: binnen 3 maanden
- € 100.000 - € 500.000: binnen 6 maanden
- € 500.000 of meer: binnen 12 maanden

U kunt uw certificaten ook overdragen aan een derde, al dan niet via handelsplatform NPEX.

Overzicht van uw beleggingen

U heeft als belegger bij Annexum altijd een up-to-date overzicht van uw beleggingen via myAnnexum. In deze digitale omgeving kunt u zien wat de actuele waarde van uw beleggingen is, maar kunt u ook uw nieuws vinden en uw gegevens aanpassen.

U kunt het prospectus downloaden via www.annexum.nl/superwinkelfonds

MEER WETEN OF VERDER LEZEN?

Als beleggen in (supermarkt-)vastgoed uw interesse heeft, dan kunt u meer lezen op onze website via www.annexum.nl. U vindt daar diverse artikelen en webinars.

Heeft u vragen over beleggen in supermarktvastgoed? Neemt u contact op met een van onze relatiemanagers via 020 - 572 01 01.

Rob Hanemaaijer

Evelyn van Straaten

annexum.nl

Strawinskylaan 485
1077 XX Amsterdam

020 - 572 01 01
info@annexum.nl

ANNEXUM

© Annexum | SWF-maart 2023

Disclaimer
De in deze brochure opgenomen informatie is gebaseerd op de situatie op 24 januari 2023 en kan aan verandering onderhevig zijn. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure bevat een beknopte weergave van het aanbod en kan daardoor niet volledig de belegging beschrijven. Alleen de inhoud van het prospectus d.d. 24 januari 2023 is bindend. Hierin worden zowel de kansen als de risico's uitgebreid beschreven. Het prospectus kan worden gedownload via www.annexum.nl/superwinkelfonds. De beheerder van de beleggingsinstelling Super Winkel Fonds, Annexum Beheer B.V., is opgenomen in het register van de AFM.