

Halfjaarbericht 2023

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	10
- Balans per 30 juni 2023	10
- Winst- en verliesrekening over periode 1 januari t/m 30 juni 2023	11
- Kasstroomoverzicht over periode 1 januari t/m 30 juni 2023	12
- Toelichting op de geconsolideerde balans	13
Bijlage I: Vastgoedportefeuille per 30 juni 2023	19

Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de certificaathouders,

Hierbij bieden wij u het halfjaarbericht 2023 van Super Winkel Fonds N.V. aan, opgesteld door de directie. Het halfjaarbericht van 2023 is niet gecontroleerd door de accountant.

De onderwerpen die tijdens de vergadering van onze Raad (21 maart 2023) zijn besproken, hadden betrekking op het jaarbericht, ESG, de ontwikkelingen van de inflatie en rente, het herstructureren van het fonds, fiscale overheidsmaatregelen, 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.

Amsterdam, 14 augustus 2023

De Raad van Commissarissen:

P.A.M. Thijssen RA (voorzitter)
mr. K.M. Pauw
K. Koks – van der Sluijs

Kerncijfers

Fondskostenmerken

		2019	2020	2021	2022	HJ 2023
Resultaten (x € 1.000)						
	<i>ref.</i>					
Bruto huuropbrengsten		13.896	13.914	15.245	16.100	8.580
Direct beleggingsresultaat		8.487	8.231	9.622	10.111	5.425
Indirect beleggingsresultaat		158	2.297	17.636	(5.332)	7.524
Totaal Beleggingsresultaat		8.645	10.528	27.257	4.779	12.949
Balans (x € 1.000)						
Vastgoedbeleggingen	1	193.230	211.450	249.958	246.173	253.984
Eigen vermogen		85.530	115.017	135.432	132.805	144.486
Vreemd vermogen (Hypothecair)		110.478	106.398	120.727	117.941	118.021
Solvabiliteit (in %)	2	43,1%	50,6%	52,4%	52,5%	54,4%
Loan-to-value (in %)	3	57,2%	50,3%	50,5%	50,1%	48,6%
Aantal supermarkten in het fonds		37	40	40	40	40
Supermarkten als % v/d huurinkomsten		72,3%	73,0%	73,0%	73,0%	73,2%
Gem. gewogen looptijd v/d huurovereenk. (jaren)		5,3	4,8	4,7	5,1	4,8
Bezettingsgraad		96,3%	99,6%	99,5%	99,0%	99,1%
Gemiddelde gewogen (reken)rente		1,9%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
Rentevast periode		1,5	6,8	5,8	4,8	4,3
Liquiditeitsreserve	4	4,2%	3,4%	5,1%	4,5%	6,2%

Noten:

- De beleggingen zijn gewaardeerd tegen actuele waarde op basis van de taxatie van CBRE per juni 2023.
- 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 liquiditeitsreserve is berekend door de liquide middelen te delen door het eigen vermogen. Het fonds is sinds 3 april 2023 een open-end fonds. Per jaar koopt het fonds (in beginsel) maximaal 5% van de aan het begin van het jaar uitstaande certificaten in. Het fonds houdt een liquiditeitsreserve aan van 5% van het eigen vermogen die kan worden aangewend om aan deze inkoopverplichting te kunnen voldoen.

Kenmerken per certificaat

		2019	2020	2021	2022	HJ 2023
Bedragen in €						
	<i>ref.</i>					
Uitstaande certificaten van aandelen		2.699.415	3.442.565	3.499.979	3.545.897	3.573.683
Direct beleggingsresultaat per certificaat		3,14	3,05	2,78	2,85	1,52
Indirect beleggingsresultaat per certificaat		(0,25)	0,43	5,54	(1,76)	2,04
Totaal Beleggingsresultaat per certificaat		2,89	3,48	8,32	1,10	3,56
Intrinsieke waarde per certificaat (x €1)		31,68	33,41	38,70	37,45	40,43
Handelswaarde per certificaat (x €1)	1	32,75	33,65	39,37	37,84	40,75
Dividend per certificaat	2	2,56	2,58	2,60	2,62	1,32
Contant uitgekeerd	3	2,56	2,58	2,60	2,62	1,32
Contant rendement		7,9%	7,9%	7,7%	6,7%	3,5%

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 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. De handelswaarde van het fonds is op 1 juli 2023 €0,66 ex-dividend gegaan, dit dividend heeft betrekking op de resultaten van het tweede kwartaal van 2023.

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

Door de hoge inflatie stijgen de huurprijzen fors. De huren worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI index. Die index volgt de prijsontwikkeling van goederen en diensten in Nederland. In januari 2023 zijn de huurprijzen (met indexdatum 1 januari) geïndexeerd met 14,5%. Voor het Super Winkel Fonds resulteert dit in een verwachte jaarhuurstijging van ca. € 1,6 miljoen in 2023. De hoge inflatie heeft in het eerste halfjaar van 2023 gezorgd voor een toename van het direct beleggingsresultaat. Per certificaat is het direct beleggingsresultaat gestegen van € 1,35 (medio 2022) naar € 1,52 (medio 2023).

In juni 2023 is een externe taxatie uitgevoerd door CBRE. Uit deze taxatie bleek een waardestijging van € 7,7 miljoen. Dat is een waardestijging van 3,3% ten opzichte van de taxatie van december 2022 (ook door CBRE). De stijgingen van de markthuurg en de daadwerkelijk ontvangen huren hebben een waarde verhogend effect op het vastgoed. De stijging van de rendementsverwachting (BAR) heeft een waarde verminderend effect. De combinatie van deze factoren heeft geleid tot bovenstaande waardestijging. Het fonds laat vier keer per jaar de vastgoedportefeuille extern waarderen.

In februari 2023 is de AFM akkoord gegaan met de aanpassing van de toezichtrechtelijke kwalificatie van het fonds naar die van een beleggingsfonds met een open-end karakter. Met deze wijziging kan het fonds sneller inspelen op nieuwe investeringsmogelijkheden, omdat dan direct kan worden geëmitteerd. In deze beweging heeft de directie in samenspraak met de raad van commissarissen besloten om de uitkeringsfrequentie van het dividend te verhogen naar vier keer per jaar in plaats van twee keer per jaar.

In het eerste halfjaar van 2023 zijn voor € 2,7 miljoen nieuwe aandelen uitgegeven en voor € 2,0 miljoen ingekocht.

Resultaat

Het eerste halfjaar 2023 van Super Winkel Fonds kan worden aangemerkt als positief.

Operationeel heeft het fonds een sterke performance gerealiseerd. De omzet is het eerste halfjaar gestegen naar € 8,6 miljoen (medio 2022: € 8,0 miljoen) en het direct beleggingsresultaat naar € 5,4 miljoen (medio 2022: € 4,7 miljoen). De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 99,1% (op basis van vloeroppervlak), de gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 4,8 jaar en de loan-to-value bedraagt 48,6% per 30 juni 2023.

Het indirect resultaat is fors gestegen van € 3,7 miljoen medio 2022 naar € 7,5 miljoen medio 2023. Dit komt voornamelijk door een ongerealiseerde waardeverandering van ca. € 7,7 miljoen van de vastgoedportefeuille, een stijging van € 3,7 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (medio 2022: €4,0 miljoen). Het direct resultaat ten opzichte van de omzet is medio 2023 gestegen naar 63,2% (medio 2022: 59,1%).

Het totaal beleggingsresultaat is als volgt opgebouwd:

Intrinsieke waarde	HJ 2023	HJ 2022
	€	€
Huuropbrengsten	8.580.246	7.981.030
Overige opbrengsten	287.711	278.072
Exploitatie-uitgaven	(1.513.911)	(1.612.815)
Directievergoeding	(614.500)	(630.000)
Algemene bedrijfslasten	(227.707)	(172.026)
Rentebaten en -lasten (excl. Amortisatie fin. kosten)	(1.087.191)	(1.130.521)
Direct beleggingsresultaat	5.424.648	4.713.741
<i>Als % van de huuropbrengsten</i>	63,2%	59,1%
Ongerealiseerde waardeveranderingen	7.744.517	4.018.500
Afschrijvingskosten	(99.903)	(211.501)
Amortisatie financieringskosten	(120.294)	(118.552)
Indirect beleggingsresultaat	7.524.320	3.688.447
Totaal beleggingsresultaat	12.948.968	8.402.188

Zowel het direct- als indirect beleggingsresultaat zijn in het eerste halfjaar van 2023 gestegen ten opzichte van het voorgaande boekjaar. Het totaal beleggingsresultaat is met € 4,5 miljoen toegenomen en is onder andere als volgt te verklaren:

- De huuropbrengsten zijn met 7,5% gestegen ten opzichte van het eerste halfjaar in 2022 als gevolg van indexeringen met als gevolg een stijging in het direct beleggingsresultaat van € 0,6 miljoen.
- Een daling van € 0,1 miljoen in de exploitatie-uitgaven als gevolg van lagere onderhoudskosten ten opzichte dezelfde periode vorig jaar met als gevolg een stijging in het direct beleggingsresultaat van € 0,7 miljoen.
- Een ongerealiseerde waardeverandering van ca. € 7,6 miljoen van de vastgoedportefeuille, een stijging van € 3,8 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (2022: € 3,8 miljoen).

De deelname in het Nederlands Supermarkt Fonds (Jumbo portefeuille) heeft geresulteerd in een positief indirect resultaat van ca. € 0,1 miljoen (medio 2022: € 0,2 miljoen). Tezamen met het direct beleggingsresultaat van ruim € 0,3 miljoen (ruim € 0,3 miljoen) heeft dit medio 2023 geresulteerd in een totaal beleggingsrendement van 3,7% (medio 2022: 4,2%).

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.

Het totaal dividend over het eerste halfjaar van 2023 is € 1,32. Het dividend is uitgekeerd in april (€ 0,66) en juli (€ 0,66). In totaal is er een contact rendement van 3,5% (medio 2022: 3,3%) gerealiseerd.

Intrinsieke waarde en handelswaarde

De beheerder stelt de handelswaarde van een certificaat vast op basis van de intrinsieke waarde. De beheerder is bevoegd de handelswaarde middels een opslag of afslag op de intrinsieke waarde bij te stellen. Het verschil ten opzichte van de intrinsieke waarde per certificaat is de verwerking van de bijkomende kosten (o.a. overdrachtsbelasting, notaris- en taxatiekosten, transactievergoeding). 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 certificaat) 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. In het prospectus en in de jaarrekeningen zijn de verschillen tussen intrinsiek en handelswaarde gedetailleerder omschreven.

Op basis van handelswaarde bedraagt het eigen vermogen op balansdatum 30 juni 2023 € 145,6 miljoen. Het aantal uitstaande certificaten is 3.573.683. De handelswaarde per certificaat bedraagt per 30 juni 2023 € 40,75 (31 december 2022: € 37,84).

De balans op basis van intrinsieke waarde en handelswaarde ziet er per 30 juni 2023 als volgt uit:

	Intrinsieke waarde 30 juni 2023	Handelswaarde 30 juni 2023
<i>Activa</i>	€	€
Vastgoedbeleggingen (inclusief indirecte vastgoedbeleggingen)	253.984.000	253.984.000
Geactiveerde bijkomende kosten	-	1.150.000
Vorderingen	1.934.754	1.934.754
Overige activa	9.437.334	9.437.334
Totaal activa	265.356.088	266.506.088
<i>Passiva</i>		
Eigen vermogen	144.485.501	145.635.501
Langlopende schulden	114.636.200	114.636.200
Kortlopende schulden	6.234.387	6.234.387
Totaal passiva	265.356.088	266.506.088
Aantal certificaten	3.573.683	3.573.683
Waarde per certificaat	40,43	40,75

Vastgoedportefeuille

Het vastgoed is op reële waarde gewaardeerd en vastgesteld door middel van een jaarlijkse (externe) taxatie. De portefeuille is medio 2023 getaxeerd door CBRE op een geschatte waarde van € 243,0 miljoen kosten koper (ultimo 2022: € 235,3 miljoen). De waarde van de objecten die medio 2023 tot het fonds behoorden is met 3,3% toegenomen ten opzichte van 31 december 2022.

Per 30 juni 2023 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-, parkeer- of horecafunctie heeft.

Per 30 juni 2023 is 933 m² (31 december 2022: 945 m²) van in totaal 103.624 m² beschikbaar voor verhuur. De leegstand is met name te wijten aan een unit in het object in Drachten. De gemiddelde bezettingsgraad is medio 2023 99,1% (31 december 2022: 99,0%).

Naast de objecten in de portefeuille beschikt Super Winkel Fonds over participaties. In december 2020 heeft Annexum ten behoeve van een nieuw op te richten fonds een supermarktportefeuille aangekocht bestaande uit 42 Jumbo supermarkten en 7 winkelpanden met andere huurders. Het Super Winkel Fonds heeft voor een bedrag van € 10 miljoen belegd in de entiteit (het Nederlands Supermarkt Fonds, hierna; 'NSF') die dit vastgoed in eigendom heeft. Super Winkel Fonds N.V. houdt circa 8,7% van de certificaten in NSF (de Jumbo portefeuille). De deelname in het Nederlands Supermarkt Fonds (Jumbo portefeuille) heeft medio 2023 geresulteerd in een totaal beleggingsrendement van 3,7% (medio 2022: 4,2%).

Voor de onderstaande objecten zijn in het eerste halfjaar van 2023 de volgende veranderingen doorgevoerd:

Gagelhof, Utrecht

Het huurcontract met de hoortoestellen exploitant is stilzwijgend verlengd voor een periode van 5 jaar.

Dwarswyk, Drachten

Voor de leegstaande unit in het winkelcentrum is geringe belangstelling.

Westwal, Leerdam

In het winkelcentrum is per 9 juni 2023 een unit beschikbaar gekomen door het faillissement van de groenteboer. De unit staat weer in de verhuur. Een andere winkelunit die door de bloemist is opgezegd per 1 juli 2023 is per 15 juni 2023 overgenomen door een kapper. In dit complex is per 1 april 2023 een appartement beschikbaar gekomen, dat na een kleine renovatie per 1 mei weer is verhuurd.

Dorpsstraat, Harmelen

In Harmelen is na een huuropzegging van een appartement direct een nieuwe huurder gehuisvest.

Arnhemseweg, Amersfoort

De discussie tussen de VVE-leden aangaande langdurige lekkageproblemen in de parkeerkelder in het complex loopt nog steeds.

Maagjesbolwerk, Zwolle

Inzake de constructieve problemen in de parkeergarage Q-Park Maagjesbolwerk te Zwolle loopt het vergunningstraject bij de gemeente voor de beoogde herstelwerkzaamheden. Bij de hoofd VVE ligt het verzoek om de offerte voor constructief herstel goed te laten keuren doormiddel van een besluitvormende vergadering. Zodra de opdracht is verstrekt door de VVE en goedkeuring in verleend vanuit gemeente kunnen herstelwerkzaamheden worden ingepland.

Duurzaamheid

Het verduurzamen van ons vastgoed is een belangrijk aspect van actief portefeuillebeheer. We blijven hierop anticiperen vanwege het klimaatakkoord van Parijs en de duurzame ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties. Ook veranderende regelgeving en gestegen energieprijzen creëren meer urgentie en noodzaak voor huurders en eigenaren om duurzaamheid hoog op de agenda te zetten.

De afgelopen zes maanden hebben we verschillende aanpakken en maatregelen uitgevoerd, waaronder:

- In aanvulling op de geplaatste zonnepanelen wordt voor nieuwe locaties de haalbaarheid uitgewerkt van onder andere de locaties Panningen en 's-Gravendeel.
- De portefeuille beschikt over energielabels. Verreweg de meeste supermarkten hebben een geldig zuinig 'A-label'.
- Huurders worden geconfronteerd met stijgende energielasten. Dit biedt kansen om de energieprestaties van de verhuurbare units te verbeteren. Samen met huurders, VVE's en onze technisch beheerder brengen we de terugverdientijden van maatregelen in kaart. Commerciële afspraken kunnen vervolgens bijdragen aan het verder verminderen van het energieverbruik en het verbeteren van de energielabels.
- Met onze duurzaamheidspartners wordt actief de energie gemonitord. Door onder andere het uitlezen van de slimme meters van gebouwen waar mogelijk krijgen we inzicht in het daadwerkelijke energieverbruik met name in leegstaande en algemene ruimtes.
- Voor alle elektra-aansluitingen op naam van dit fonds wordt groene stroom afgenomen.
- Shell Recharge is actief met het plaatsen van laadpalen bij diverse supermarkten in de portefeuille. Door beperkte beschikbaarheid van materialen en capaciteit bij netbeheerders is de realisatie van de laadpalen helaas wat vertraagd. Naar verwachting zullen de eerste laadpalen actief zijn eind 2023. Shell draagt alle kosten en zal de laadpalen exploiteren. Het fonds ontvangt hiervoor aanvullende inkomsten.

Financiering

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

De vastgoedportefeuille die per 31 december 2020 werd gehouden is per 1 januari 2021 door middel van een juridische splitsing ondergebracht in SWF Invest I B.V. De hypothecaire financiering op deze portefeuille is voor gelijke delen gefinancierd door Postbank en Berlin Hyp AG en bedraagt per 30 juni 2023 € 103,6 miljoen (ultimo 2022: € 103,4 miljoen). Gedurende het halfjaar is additioneel € 1,5 miljoen getrokken van de CAPEX faciliteit.

De vastgoedportefeuille gehouden door SWF Invest II B.V. is gefinancierd door middel van een financiering bij Deutsche Postbank AG. De hypothecaire financiering op deze portefeuille bedraagt per 30 juni 2023 € 14,4 miljoen (ultimo 2022: € 14,6 miljoen). Voor meer informatie over de financieringsvoorwaarden refereren wij naar noot 3 in het halfjaarbericht.

Vooruitzichten

In algemene zin is de toekomst voor de vastgoedmarkt voor het restant van 2023 lastig te voorspellen.

De oplopende rente op de geld- en kapitaalmarkten en de hoog blijvende inflatie hebben grote invloed op de vastgoedmarkt. De inflatie-effecten in het eerste halfjaar van 2023 geleidt tot een stijging in de huuropbrengsten van 7,5% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Echter kunnen deze huurprijsaanpassingen uiteindelijk wel tot financiële problemen leiden bij de huurders. Omdat het fonds grotendeels uit supermarkten bestaat met huurders die er financieel goed voor staan, is het de verwachting dat het fonds betaalproblemen met haar huurders weet te beperken. De oplopende rente zal druk zetten op het rendement van vastgoedbeleggingen. Omdat het fonds nog een rentecontract tot september 2025 heeft, zal het direct beleggingsresultaat van het fonds naar verwachting voorlopig niet onder druk komen te staan.

Op Prinsjesdag 2022 heeft de overheid aangegeven voornemens te zijn het regime voor fiscale beleggingsinstellingen voor vastgoedfondsen af te schaffen per 1 januari 2025. Als gevolg van de vastgoedmaatregel wordt de winst van vastgoed-fbi's belast tegen het normale vennootschapsbelastingtarief vanaf 1 januari 2025. Om te voorkomen dat er een negatieve invloed ontstaat op het rendement door VPB druk wordt door de directie momenteel een structuurwijziging uitgewerkt. Voorstel is het fonds om te vormen naar een fiscaal transparante structuur. Dit betreft een fonds voor gemene rekening (FGR).

Amsterdam, 14 augustus 2023

De Directie van Annexum Beheer B.V.,

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

Halfjaarbericht 2023

BALANS PER 30 JUNI 2023

<i>Voor resultaatbestemming</i>		30 juni 2023	31 december 2022
<i>Activa</i>	<i>ref.</i>	€	€
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	1	242.950.000	235.250.000
Financiële vaste activa		11.034.000	10.923.000
		<u>253.984.000</u>	<u>246.173.000</u>
Vorderingen			
Huurdebiteuren		17.454	129.493
Overige vorderingen en overlopende activa		1.917.300	315.128
		<u>1.934.754</u>	<u>444.621</u>
Overige activa			
Immateriële vaste activa		488.050	582.565
Liquide middelen		8.949.284	5.991.428
		<u>9.437.334</u>	<u>6.573.993</u>
Totaal activa		265.356.088	253.191.614
<i>Passiva</i>			
Groepsvermogen	2	144.485.501	132.805.319
Langlopende schulden	3	114.636.200	114.439.826
Kortlopende schulden			
Hypothecaire kortlopende schulden		2.785.624	2.785.625
Crediteuren		58.670	9.594
Belastingen		708.690	676.895
Vooruit ontvangen huur		1.871.040	1.693.115
Overige kortlopende schulden		810.363	781.240
		<u>6.234.387</u>	<u>5.946.469</u>
Totaal passiva		265.356.088	253.191.614

WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI TOT EN MET 30 JUNI 2023

		1 januari 2023	1 januari 2022
		30 juni 2023	30 juni 2022
		€	€
	<i>ref.</i>		
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	4	8.580.246	7.981.030
Overige opbrengsten	4	287.711	278.072
Exploitatie-uitgaven	5	(1.513.911)	(1.612.815)
		<u>7.354.046</u>	<u>6.646.287</u>
Waardeveranderingen van de beleggingen			
Ongerealiseerde waardeveranderingen		7.744.517	4.018.500
		<u>7.744.517</u>	<u>4.018.500</u>
Som van de opbrengsten (uit beleggingen)		15.098.563	10.664.787
Bedrijfslasten			
Directievergoeding	6	614.500	630.000
Algemene bedrijfslasten		227.707	172.026
Afschrijvingskosten		99.903	211.501
Rentebaten en -lasten		1.207.485	1.249.073
Som der bedrijfslasten		<u>2.149.595</u>	<u>2.262.599</u>
Resultaat voor belastingen		12.948.968	8.402.188
Belastingen		-	-
Resultaat na belastingen		12.948.968	8.402.188
		1 januari 2023	1 januari 2022
		30 juni 2023	30 juni 2022
		€	€
Direct beleggingsresultaat		5.424.648	4.713.741
Indirect beleggingsresultaat		7.524.320	3.688.447
Resultaat na belastingen		12.948.968	8.402.188

KASSTROOMOVERZICHT 1 JANUARI TOT EN MET 30 JUNI 2023

<i>Volgens indirecte methode</i>		1 januari 2023	1 januari 2022
		30 juni 2023	30 juni 2022
	<i>ref.</i>	€	€
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten			
Resultaat na belastingen		12.948.968	8.402.188
Ongerealiseerde waardeverandering	1	(7.744.517)	(4.018.500)
Amortisatie / afschrijvingen		220.197	330.053
Mutatie werkkapitaal		(1.202.216)	(121.360)
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		4.222.432	4.592.381
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investeringen in vastgoed objecten	1	(66.483)	(654.256)
Totale kasstroom uit investeringsactiviteiten		(66.483)	(654.256)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Opname hypothecaire lening	3	1.472.892	-
Aflossing hypothecaire lening	3	(1.392.812)	963.638
Geactiveerde financieringskosten	3	(4.000)	(1.392.813)
Storting kapitaal	2	2.654.673	-
Inkoop certificaten	2	(1.990.335)	-
Geactiveerde emissiekosten		(5.388)	-
Dividend en ingehouden dividendbelasting	2	(1.933.124)	(4.584.974)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(1.198.094)	(5.014.149)
Netto kasstroom		2.957.856	(1.076.024)
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari		5.991.428	6.893.075
Geldmiddelen per balansdatum		8.949.284	5.817.051
Toename / (Afname) geldmiddelen		2.957.856	(1.076.024)

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.

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 P.A.M. Thijssen RA, mr. K.M. Pauw en K. Koks – van der Sluijs

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.

Nieuw verworven 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.

Algemene grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde halfjaarbericht

Het halfjaarbericht voor de periode geëindigd op 30 juni 2023 is opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het halfjaarbericht is opgesteld in euro's. Dezelfde grondslagen voor de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling worden gehanteerd als in het jaarbericht 2022. Het halfjaarbericht van 2023 is niet gecontroleerd door de accountant.

Toelichting op de geconsolideerde balans

1. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de post beleggingen is als volgt:

	30 juni 2023	31 december 2022
	€	€
Aanschafwaarde	235.256.663	234.317.263
Cumulatieve waardeverandering	(6.663)	4.892.737
Boekwaarde per 1 januari	235.250.000	239.210.000
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	66.483	939.400
Desinvesterings	-	-
Gerealiseerde waardeverandering	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen	7.633.517	(4.899.400)
Saldo	7.700.000	(3.960.000)
Aanschafwaarde	235.323.146	235.256.663
Cumulatieve waardeverandering	7.626.854	(6.663)
Boekwaarde per balansdatum	242.950.000	235.250.000

Per 1 juni 2023 is het onroerend goed gewaardeerd op basis van een externe waardering door CBRE. Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen marktwaarde k.k. De waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 30 juni 2023 € 243,0 miljoen (ultimo 2022: € 235,3 miljoen). Deze stijging is het gevolg van een ongerealiseerde waardeverandering van € 7,6 miljoen positief en investeringen van € 0,1 miljoen. De waarde van de portefeuille is toegenomen met 3,3%.

De waardering van het vastgoed wordt ruwweg bepaald door 3 factoren: de markthuur, de daadwerkelijke ontvangen huur en het bruto aanvangsrendement (BAR). De markthuur wordt vastgesteld op basis van referentiehuren. Door de indexatie is de markthuur gestegen met afgerond 5%. De daadwerkelijk aan het Super Winkel Fonds betaalde huren zijn door indexatie op jaarbasis gestegen met afgerond 6%, bijna € 1 miljoen. Door de stijging van de rentetarieven en de overdrachtsbelasting (van 8% naar 10,4%) verwachten/eisen investeerders een hoger bruto aanvangsrendement uit vastgoedbeleggingen en betalen ze dus minder voor de verwerving van een beleggingsobject. De eerste twee genoemde stijgingen van de markthuur en de daadwerkelijk ontvangen huren hebben een waardeverhogend effect op het vastgoed. De stijging van de rendementsverwachting (BAR) heeft een waardeverminderend effect. De combinatie van deze drie factoren heeft geleid tot bovenstaande waardestijging.

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

2. Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen over het eerste halfjaar van 2023 zijn als volgt gespecificeerd:

	Geplaatsd kapitaal	Agio	Wettelijke reserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Onverdeeld Resultaat	Totaal 2023
	€	€	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari	3.545.896	108.727.932	582.565	21.064.774	(5.894.394)	4.778.546	132.805.319
Resultaat bestemming	-	-	-	-	4.778.546	(4.778.546)	-
(Interim)-dividend	10.657	396.425	-	-	(2.340.206)	-	(1.933.124)
Inkoop certificaten	(51.737)	(1.938.598)	-	-	-	-	(1.990.335)
Uitgifte certificaten	68.867	2.585.806	-	-	-	-	2.654.673
Herwaardering	-	-	-	7.060.249	(7.060.249)	-	-
Uitgifte wettelijke reserve	-	-	-	-	-	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	-	(94.515)	-	94.515	-	-
Resultaat na belasting	-	-	-	-	-	12.948.968	12.948.968
Stand per balansdatum	3.573.683	109.771.565	488.050	28.125.023	(10.421.788)	12.948.968	144.485.501

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de Algemene Vergadering gehouden op 17 mei 2023. 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	Financierings- kosten	Totaal 2022	Totaal 2021
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	117.940.938	(917.246)	117.023.692	105.428.032
Opname	-	-	-	16.925.000
Aflossing	(2.785.625)	-	(2.785.625)	(2.596.563)
Geactiveerde financieringskosten	-	(33.600)	(33.600)	(163.979)
Amortisatie	-	235.359	235.359	216.827
Van / (naar) kortlopende schulden	-	-	-	(2.785.625)
Stand per balansdatum	115.155.313	(715.487)	114.439.826	117.023.692

De vervalkalender van de schulden is als volgt:

	Hypothecaire financiering
	€
Schulden < 1 jaar:	2.785.625
Schulden Tussen 1 en 5 jaar:	115.155.313
Schulden >= 5 jaar:	-
Totaal	117.940.938

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 geheerfinancierd 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 € 3,3 getrokken (ultimo 2022: € 1,8 miljoen).
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 2023 bedraagt de Loan to Value op de vastgoedobjecten in Tranche A 48,0% op basis van de meest recente taxatie van Cushman & Wakefield. 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 2023 is de Debt Yield 12,93%
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 2023 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 2023 bedraagt de Loan to Value op de vastgoedobjecten in Tranche A 53,3% 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 2023 is de Debt Yield 10,10%
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 2023 bedraagt de LTV 53,3%.

Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

4. Opbrengsten

	1 januari 2023 30 juni 2023	1 januari 2022 30 juni 2022
	€	€
Bedrijfsopbrengsten		
Bruto huuropbrengsten	8.618.747	8.032.256
Huurkortingen	(38.501)	(51.226)
Overige opbrengsten	287.711	278.072
Totaal	8.867.957	8.259.102

Tijdens het eerste halfjaar van 2023 is € 287.711 aan rendementsuitkering uit hoofde van de investering in het Nederlands Supermarkt Fonds FGR ontvangen (medio 2022: € 278.072). De waarde van de belegging is gestegen naar € 11,0 miljoen (ultimo 2022: € 10,9 miljoen).

5. Exploitatie uitgaven

	1 januari 2023 30 juni 2023	1 januari 2022 30 juni 2022
	€	€
Property Management *)	334.018	295.038
Vergoeding verhuurmutaties *)	24.427	57.555
Onderhoud en bijdrage VVE	532.132	677.388
Zakelijke lasten	296.518	300.977
Erfpacht	31.870	27.969
Parkeerplaatsen kantoor Maagjesbolwerk	34.786	35.256
Verzekeringen	79.376	100.757
Oninbare huur	-	94
Taxatiekosten	51.847	34.413
Servicekosten rekening eigenaar	75.567	69.235
Advieskosten	20.886	8.685
Overige exploitatiekosten	32.484	5.448
Totaal	1.513.911	1.612.815

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

De exploitatielasten zijn met € 0,1 miljoen gedaald ten opzichte van medio 2022. Dit wordt voornamelijk verklaard door een daling in de kosten voor onderhoud en bijdrage VVE van € 0,1 miljoen.

6. Vergoedingen en transacties met gelieerde partijen

Transacties met verbonden partijen vinden plaats onder marktconforme voorwaarden.

7. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Ondertekening van het halfjaarbericht:

Amsterdam, 14 augustus 2023

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	1.997
Kerkrade	Carboonplein1	3.049
Kerkrade	MariaGorettiplein1	2.391
Leerdam	Nieuwstraat85	2.414
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	1.893
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	3.765
Vlaardingenv	GedempteBiersloot7	1.549
Zevenaar	Kampsingel2	2.405
Zevenbergen	Molenstraat17	2.773
Zwolle	Jufferenwal24	2.194
Zwolle	Maagjesbolwerk44	15.763
Totaal		103.624

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