

## Super Winkel Fonds N.V.



# Inhoudsopgave

Bericht van de Raad van Commissarissen	3
Kerncijfers	4
Verslag van de directie	5
Profiel	17
Geconsolideerde Jaarrekening	19
- Geconsolideerde balans per 31 december 2023	19
- Geconsolideerde winst- en verliesrekening over periode 1 januari t/m 31 december 2023	20
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht over periode 1 januari t/m 31 december 2023	21
- Toelichting op het jaarbericht	22
Enkelvoudige jaarrekening	39
- Enkelvoudige balans per 31 december 2023	39
- Enkelvoudige winst- en verliesrekening over periode 1 januari t/m 31 december 2023	40
- Toelichting op de Enkelvoudige jaarrekening	41
Overige gegevens	46
Bijlage I: Vastgoedportefeuille per 31 december 2023	47
Controle verklaring van de onafhankelijke accountant	48

## Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de certificaathouders,

Hierbij bieden wij u het jaarbericht 2023 van Super Winkel Fonds N.V. aan, opgesteld door de directie en besproken met Deloitte (de accountant) op 2 april 2024.

Na een aantal jaren van emissies en het optimaliseren van de portefeuille kenmerkt het verslagjaar 2023 zich als een goed jaar met een sterk toegenomen resultaten. 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. De veranderende marktomstandigheden en fiscale overheidsmaatregelen zorgen momenteel echter voor onzekerheid in de vastgoedmarkt. De impact van deze veranderingen gedurende 2023 was beperkt, de waarde van de beleggingsportefeuille groeide met 0,9% naar € 237,4 miljoen (2022: € 235,3 miljoen).

De onderwerpen die tijdens de vergaderingen van onze Raad met de directie (21 maart 2023, 6 september 2023, 14 december 2023) zijn besproken, hadden betrekking op het (half)jaarbericht, de begroting, het dividendbeleid, het renterisicobeleid, beleid omtrent cyberrisico, KYC compliance, toezichtrechtelijke kwalificatie naar een open-end fonds, de fiscale overheidsmaatregelen, het strategisch beleid inzake de vastgoedobjecten, duurzaamheidsactiviteiten en risicomanagement. Daarnaast onderhielden wij frequent contact over actuele ontwikkelingen met betrekking tot deze onderwerpen.

Amsterdam, 5 april 2024

De Raad van Commissarissen:

P.A.M. Thijssen RA  
mr. K.M. Pauw  
drs. K. Koks – Van der Sluijs

# Kerncijfers

## Fondskennmerken

		2019	2020	2021	2022	2023
<i>Resultaten (x € 1.000)</i>						
Bruto huuropbrengsten	ref.	13.896	13.914	15.245	16.100	17.158
Direct beleggingsresultaat		8.487	8.231	9.622	10.111	11.135
Indirect beleggingsresultaat		158	2.297	17.636	(5.332)	1.232
Totaal Beleggingsresultaat		8.645	10.528	27.257	4.779	12.367
<i>Balans (x € 1.000)</i>						
Vastgoedbeleggingen	1	193.230	211.450	249.958	246.173	247.996
Eigen vermogen		85.530	115.017	135.432	132.805	136.366
Vreemd vermogen (Hypothecair)		110.478	106.398	120.727	117.941	117.431
Solvabiliteit (in %)	2	43,1%	50,6%	52,4%	52,5%	53,2%
Loan-to-value (in %)	3	57,2%	50,3%	50,5%	50,1%	49,5%
Lopende kosten factor (in %)		4,9%	4,4%	3,8%	3,4%	3,3%
Aantal supermarkten in het fonds		37	40	40	40	40
Supermarkten als % v/d huurinkomsten		72,3%	73,0%	73,0%	73,0%	75,0%
Gem. gewogen looptijd v/d huurovereenk. (in jaren)		5,3	4,8	4,7	5,1	4,6
Bezettingsgraad		96,3%	99,6%	99,5%	99,0%	98,9%
Gemiddelde gewogen (reken)rente		1,9%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
Rentevast periode (in jaren)		1,5	6,8	5,8	4,8	3,8

### Referenties:

1. De Vastgoedbeleggingen (inclusief participatie in het Nederlands Supermarkt Fonds) zijn gewaardeerd tegen actuele waarden.
2. De solvabiliteit is berekend door het eigen vermogen te delen door het totaalvermogen (balanstotaal).
3. Loan-to-value is berekend door het hypothecair vreemd vermogen af te zetten tegen de actuele waarde van het vastgoed in eigen beheer.

## Kenmerken per certificaat

		2019	2020	2021	2022	2023
<i>Bedragen in €</i>						
Uitstaande certificaten van aandelen	ref.	2.699.415	3.442.565	3.499.979	3.545.897	3.502.647
Direct beleggingsresultaat per certificaat		3,14	3,05	2,78	2,85	3,16
Indirect beleggingsresultaat per certificaat		(0,25)	0,43	5,54	(1,76)	0,17
Totaal Beleggingsresultaat per certificaat		2,89	3,48	8,32	1,10	3,33
Intrinsieke waarde per certificaat (in euro's)		31,68	33,41	38,70	37,45	38,93
Handelswaarde per certificaat (in euro's)	1	32,75	33,65	39,37	37,84	39,19
Dividend per certificaat	2	2,56	2,58	2,60	2,62	1,98
Contant uitgekeerd	3	2,56	2,58	2,60	2,62	1,98
Contant rendement	4	7,9%	7,9%	7,7%	6,7%	5,2%

### Referenties:

1. De handelswaarde zoals berekend door de directie van het fonds, ter indicatie voor handel op de secundaire markt of bij een emissie.
2. 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.
3. Contant uitgekeerd dividend per certificaat is inclusief ingehouden dividendbelasting van alle dividenduitkeringen (inclusief de ingehouden dividendbelasting van de stock).
4. De uitkeringsfrequentie van het fonds is in 2023 veranderd van twee naar vier keer per jaar. Door het wijzigen van deze frequentie per april 2023 is er 3 keer uitgekeerd in 2023 in plaats van vier keer.

# Verlag van de directie

## Inleiding

Met genoegen presenteren wij het directieverslag van Super Winkel Fonds voor het boekjaar 2023. In dit verslag willen wij graag de belangrijkste hoogtepunten en prestaties van het afgelopen jaar bespreken, evenals onze toekomstige strategische overwegingen.

## Algemeen

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 jaar

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 2023 hebben de indexeringen geleid tot een stijging in de huuropbrengsten van 6,6% ten opzichte van 2022. Dit heeft in 2023 gezorgd voor een toename van het direct beleggingsresultaat. Per certificaat is het direct beleggingsresultaat gestegen van € 2,85 (2022) naar € 3,16 (2023), een stijging van 10,8%.

In december 2023 is een externe taxatie uitgevoerd door CBRE. Uit deze taxatie volgde een waardestijging van € 2,0 miljoen. Dat is een waardestijging van 0,9% ten opzichte van de taxatie van december 2022 (ook door CBRE). De stijgingen van de markthuur 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 er 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 2023 is voor € 5,1 miljoen aan nieuwe aandelen uitgegeven en voor € 7,0 miljoen ingekocht.

## Resultaat

Het verslagjaar 2023 van Super Winkel Fonds kan worden aangemerkt als een jaar met sterke resultaten.

Operationeel heeft het fonds een sterke performance gerealiseerd. De omzet in 2023 is gestegen naar € 17,2 miljoen (2022: € 16,1 miljoen), een stijging van 6,6%. Het direct beleggingsresultaat is gestegen naar € 11,7 miljoen (2022: € 10,1 miljoen), een stijging van 10,1%. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 98,9% (op basis van vloeroppervlak), de gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 4,6 jaar en de loan-to-value bedraagt 49,5% per 31 december 2023.

Het indirect resultaat is ondanks de gewijzigde marktomstandigheden positief. Het fonds heeft in 2023 een indirect resultaat van € 1,2 miljoen gerealiseerd (2022: € 5,3 miljoen negatief).

Het totaal beleggingsresultaat is als volgt opgebouwd:

	2023	2022
	€	€
Huuropbrengsten	17.158.121	16.099.579
Overige opbrengsten	575.421	544.596
Exploitatielasten	(2.718.257)	(2.714.051)
Directievergoeding	(1.245.470)	(1.263.108)
Algemene bedrijfslasten	(411.757)	(328.876)
Rentelasten (excl. amortisatie fin. kosten)	(2.222.850)	(2.227.127)
Direct beleggingsresultaat	11.135.208	10.111.013
(On)gerealiseerde waardeveranderingen	1.675.608	(4.724.449)
Afschrijvingskosten	(199.149)	(372.659)
Amortisatie financieringskosten	(244.618)	(235.359)
Indirect beleggingsresultaat	1.231.841	(5.332.467)
Totaal beleggingsresultaat	12.367.049	4.778.546

Het direct beleggingsresultaat is t.o.v. 2022 met € 1,0 miljoen toegenomen en is als volgt te verklaren:

- De huuropbrengsten zijn in 2023 met 6,6% gestegen als gevolg van indexatie van de huurcontracten. Dit heeft een positieve impact van ca. € 1,1 miljoen.
- De exploitatiekosten bedragen in 2023 15,8% van de huuropbrengsten (2022: 16,9%). De exploitatielasten zijn stabiel gebleven in 2023 (€ 2,7 miljoen) ten opzichte van 2022 (€ 2,7 miljoen).
- De algemene kosten zijn met € 0,1 miljoen gestegen als gevolg van indexeringen.

Het indirect beleggingsresultaat is t.o.v. 2022 met € 6,4 miljoen toegenomen en is als volgt te verklaren:

- De uitkomst van de externe taxatie in december 2023 heeft gerealiseerd in een like-for-like waardestijging van 0,9%. In 2022 was er sprake van een like-for-like waardedaling van 2,0%.
- De deelname in het Nederlands Supermarkt Fonds (Jumbo portefeuille) heeft geresulteerd in een negatief indirect resultaat van ca. € 0,3 miljoen (2022: 0,2 miljoen positief). Tezamen met het direct beleggingsresultaat (€ 0,6 miljoen) heeft dit geresulteerd in een totaal beleggingsrendement van 2,0%.
- De afschrijvingskosten zijn ca. € 0,2 miljoen lager dan vorig jaar.

Het totaal beleggingsresultaat bedraagt in 2023 € 12,4 miljoen (2022: € 4,8 miljoen).

## Intrinsieke waarde en handelswaarde

### Intrinsieke waarde

De grondslagen voor de waardering- en resultaatbepaling van het fonds ten behoeve van de financiële verslaglegging zijn gebaseerd op wetgeving, richtlijnen voor de jaarverslaglegging van beleggingsinstellingen. De jaarrekening 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 31 december 2023 € 136,4 miljoen (2022: € 132,8 miljoen). Het aantal uitstaande certificaten is ultimo 2023 3.502.647 (2022: 3.545.897). De intrinsieke waarde per certificaat bedraagt per 31 december 2023 € 38,93 (ultimo 2022: € 37,45).

### Handelswaarde

De handelswaarde per certificaat bedraagt per 31 december 2023 € 39,19 (31 december 2022: € 37,84). Het verschil ten opzichte van de intrinsieke waarde per aandeel 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 aandeel) onevenwichtig beïnvloedt vanuit het perspectief van zowel het fonds, uittredende beleggers als beleggers die aandelen aankopen, wordt voor de handel in aandelen in het fonds op de secundaire markt een handelswaarde berekend waarbij het element van deze bijkomende kosten is aangepast.

### Balans

De balans op basis van intrinsieke waarde en handelswaarde ziet er per 31 december 2023 als volgt uit:

	Intrinsieke waarde	Handelswaarde
<i>Activa</i>	€	€
Vastgoedbeleggingen	237.425.000	237.425.000
Financiële vaste activa	10.571.000	10.571.000
Geactiveerde bijkomende kosten	-	920.000
Vorderingen	535.424	535.424
Overige activa	7.725.915	7.725.915
<b>Totaal activa</b>	<b>256.257.339</b>	<b>257.177.339</b>
<i>Passiva</i>		
Eigen vermogen	136.366.055	137.286.055
Langlopende schulden	115.767.847	115.767.847
Kortlopende schulden	4.123.437	4.123.437
<b>Totaal passiva</b>	<b>256.257.339</b>	<b>257.177.339</b>
Aantal certificaten	3.502.647	3.502.647
Waarde per certificaat	38,93	39,19

Het verloop van het eigen vermogen in 2023 is als volgt:

	Intrinsieke waarde	Handelswaarde
	€	€
Eigen vermogen per 1 januari 2023	132.805.319	134.185.319
Contante uitkeringen en dividendbelasting	(7.045.513)	(7.045.513)
Uitgifte certificaten (herbeleggen dividend)	5.090.927	5.090.927
Inkoop certificaten	(6.851.726)	(6.851.726)
Resultaat over 2023	12.367.049	11.907.049
<b>Stand per 31 december 2023</b>	<b>136.366.055</b>	<b>137.286.055</b>

### 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 nagenoeg overeen met het gerealiseerde directe resultaat.

In het boekjaar 2023 hebben de volgende uitkeringen plaatsgevonden:

	Bruto dividend	Per certificaat
	€	€
Slotdividend 2022- uitgekeerd april 2023	1.170.146	0,33
Interim-dividend 2023 - uitgekeerd april 2023	1.170.146	0,33
Interim-dividend 2023 - uitgekeerd juli 2023	2.358.631	0,66
Interim-dividend 2023 - uitgekeerd oktober 2023	2.346.590	0,66
Totaal	7.045.513	1,98
<i>Contant rendement</i>		5,2%

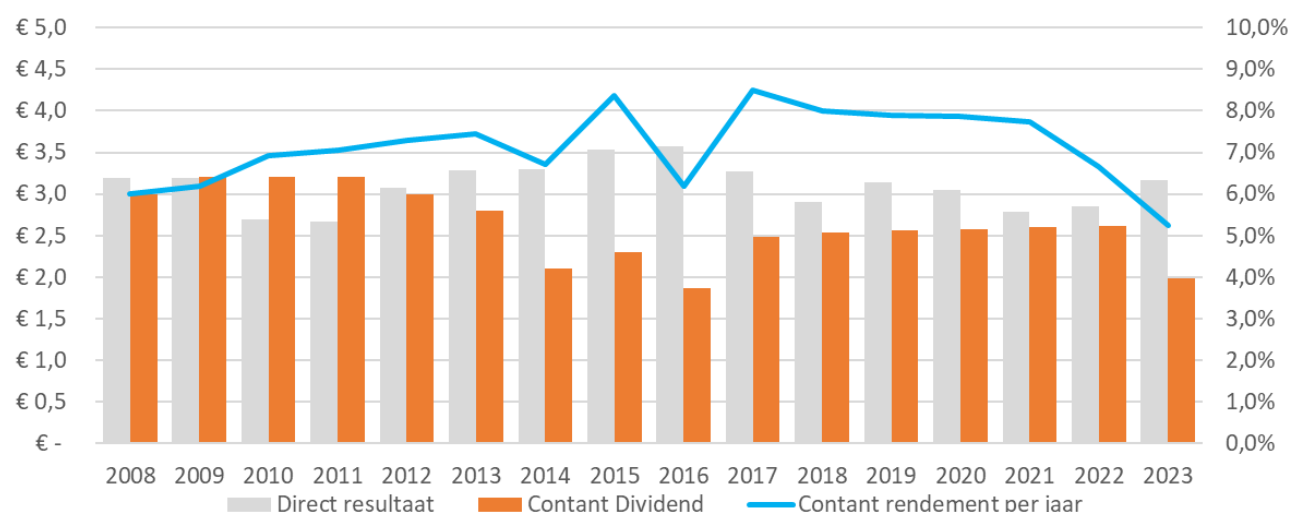
Het fiscaal resultaat over 2023 bedraagt € 10,4 miljoen (2022: € 9,7 miljoen). Hiervan is in 2023 € 5,9 miljoen reeds uitgekeerd, zie interim-dividend april – oktober 2023 in bovenstaande tabel.

Omdat het fonds een fiscale beleggingsinstelling is, dient het resultaat uiterlijk acht maanden na einde balansdatum uitgekeerd te zijn. De directie stelt daarom voor het restant van € 4,5 miljoen, ca. € 1,29 per certificaat, als slotdividend over boekjaar 2023 uit te keren in 2024.

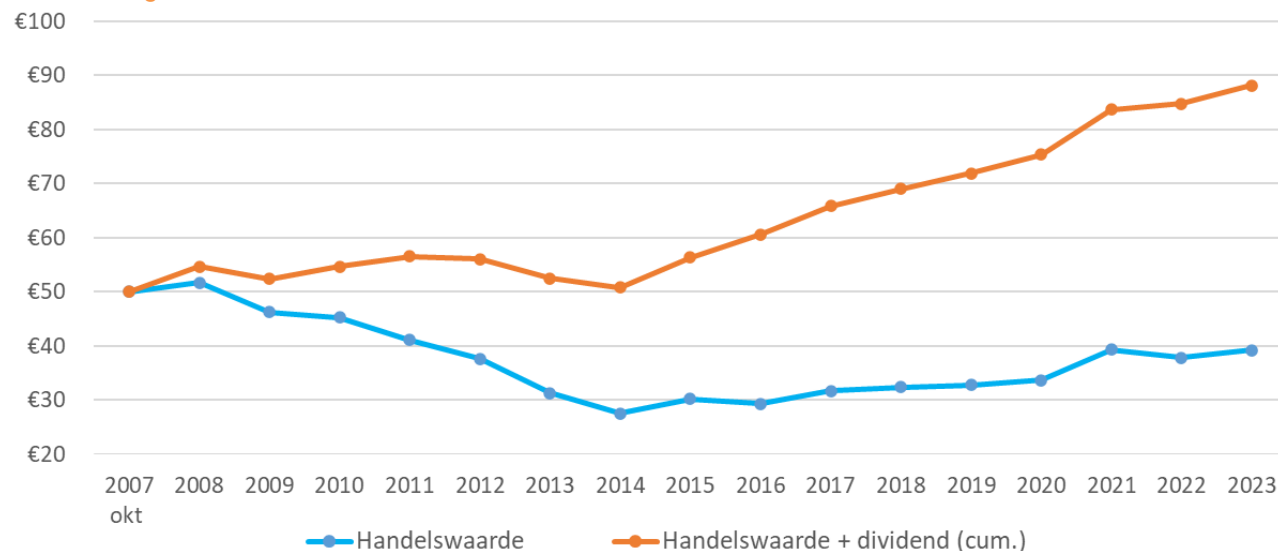
Van het voorgestelde slotdividend is in januari 2024 reeds € 0,66 per certificaat uitgekeerd. In de uitkering van april 2024 volgt het restant van de slotuitkering tezamen met het interim-dividend over 2024.

## Historische resultaten

### Direct resultaat en contant dividend



### Ontwikkeling handelswaarde vanaf start fonds





## Vastgoedportefeuille

Het vastgoed is op reële waarde gewaardeerd en vastgesteld door middel van een (externe) taxatie. De portefeuille is per 1 december 2023 getaxeerd door CBRE (2022: CBRE) op een geschatte waarde van € 237,4 miljoen k.k. De waarde van de objecten die per 31 december 2023 tot het fonds behoorden is met 0,9% toegenomen ten opzichte van 31 december 2022.

Per 31 december 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. Er zijn 2 objecten met hierboven meerdere woningen. Tenslotte is er een drietal objecten dat naast (een) supermarkt(en) een kantoor-, parkeer- of horecafunctie heeft.

Per 31 december 2023 is 962 m<sup>2</sup> (31 december 2022: 945m<sup>2</sup>) van in totaal 103.912 m<sup>2</sup> beschikbaar voor verhuur. De leegstand zit met name in 3 objecten, gelegen in Zwolle, Leerdam en 's-Gravendeel. De gemiddelde bezettingsgraad is op 31 december 2023 98,9 % (31 december 2022: 99,0%).

Naast de objecten in de portefeuille beschikt Super Winkel Fonds over participaties in het Nederlands Supermarkt Fonds. Het belang van het fonds in het Nederlands Supermarkt Fonds resulteerde over 2023 in een direct beleggingsresultaat van 5,3%. Het indirect resultaat over 2023 bedroeg -3,2%. Ultimo 2023 bedraagt de boekwaarde van de participaties in het Nederlands Supermarkt Fonds € 10,6 miljoen (ultimo 2022: € 10,9 miljoen).

Voor de onderstaande objecten zijn in 2023 de volgende veranderingen doorgevoerd:

### Amersfoort, Arnhemseweg

Er is een discussie gaande tussen de leden van de Vereniging van Eigenaren (VvE) van het complex aan de Arnhemseweg in Amersfoort over de verdeelsleutel voor een investering die nodig is om langdurige lekkageproblemen in de parkeerkelder te herstellen. Deze kwestie zal waarschijnlijk aan een rechter worden voorgelegd. Naar verwachting zal dit proces worden afgerond in 2024.

### Deventer, Beestenmarkt

De geplande toegangscontrole tot het parkeerdek (betaald parkeren) heeft vertraging opgelopen vanwege het noodzakelijk gebruik van gemeentegrond. De gesprekken hiervoor zijn nog gaande, waarbij het streven dit te realiseren in het 1e kwartaal van 2024. Met Stichting Raster is een nieuwe huurtermijn overeengekomen per 1 mei 2024 tot en met 2029.

### Drachten, Winkelcentrum Dwarswyk

De leegstaande winkel ad 166 m<sup>2</sup> is ingevuld met een kapper, door deze te verplaatsen binnen het winkelcentrum. De achtergebleven winkelruimte ad 41 m<sup>2</sup> staat nog steeds leeg. De huurovereenkomst met de bloemist is stilzwijgend verlengd met 5 jaar.

### 's-Gravendeel, Langestraat

De winkelruimte naast de Albert Heijn supermarkt staat leeg. Hiervoor is er nog geen huurder gevonden.

### Kerkrade, Winkelcentrum Carboonplein

De overeenkomst met Geldmaat is per 1 oktober 2023 verlengd voor een nieuwe 5 jarige huurtermijn tegen een iets lagere huur. De jaarcijfers van BudgetFood zijn overlegd wat heeft geresulteerd in een extra huurafrekening over 2022 ter waarde van € 10.973,10 exclusief BTW.

### Nuenen, Vincent van Goghstraat

Jan Linders Supermarkten heeft aangekondigd de samenwerking met Albert Heijn aan te gaan en verder te gaan als franchiseondernemer. De supermarkt in Nuenen blijft onderdeel van de nieuwe franchiseorganisatie en is omgebouwd naar de nieuwste winkelformule van Albert Heijn.

### Utrecht, Winkelcentrum Gagelhof

Het winkelcentrum is nu volledig verhuurd.

### Leerdam, Nieuwstraat/Westwal

Gedurende het jaar zijn er twee woningen vrijgekomen voor de verhuur, welke snel weer zijn verhuurd tegen hogere huurprijzen. Op de Westwal 8 is een winkel verhuurd aan een kapsalon voor een 5-jarige termijn tegen een lagere huur. Per 1 juli 2023 is de groenteboer failliet gegaan waardoor deze ruimte van circa 220 m<sup>2</sup> leeg is komen te staan.

### Harmelen, Dorpsstraat

Gedurende het jaar is er een woning vrijgekomen voor de verhuur, welke snel weer is verhuurd tegen een hogere huurprijs.

### Utrecht, Winkelcentrum Hondsrug

De huurovereenkomst met de ondernemer van een toko is stilzwijgend verlengd met 5 jaar.

### Zevenaar, Kampsingel

De huurovereenkomst met de AH supermarkt is stilzwijgend verlengd met 5 jaar.

### Zwolle, Winkelcentrum Maagjesbolwerk

De parkeergarage Q-Park Maagjesbolwerk te Zwolle kampt met constructieve problemen. Er is overeenstemming met de VvE woningen over de kostenverdeling en er is opdracht gegeven tot herstel. Door Mediamarkt is een allonge getekend met terugwerkende kracht tot 1 augustus 2022.

## Duurzaamheid

Het verduurzamen van vastgoed vormt een essentieel onderdeel van ons actieve portefeuillebeheer. We blijven proactief inspelen op deze behoefte, aangedreven door het klimaatakkoord van Parijs en de duurzame ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties. De veranderende regelgeving en de stijgende energieprijzen versterken de urgentie en noodzaak voor zowel huurders als eigenaren om duurzaamheid als topprioriteit te omarmen.

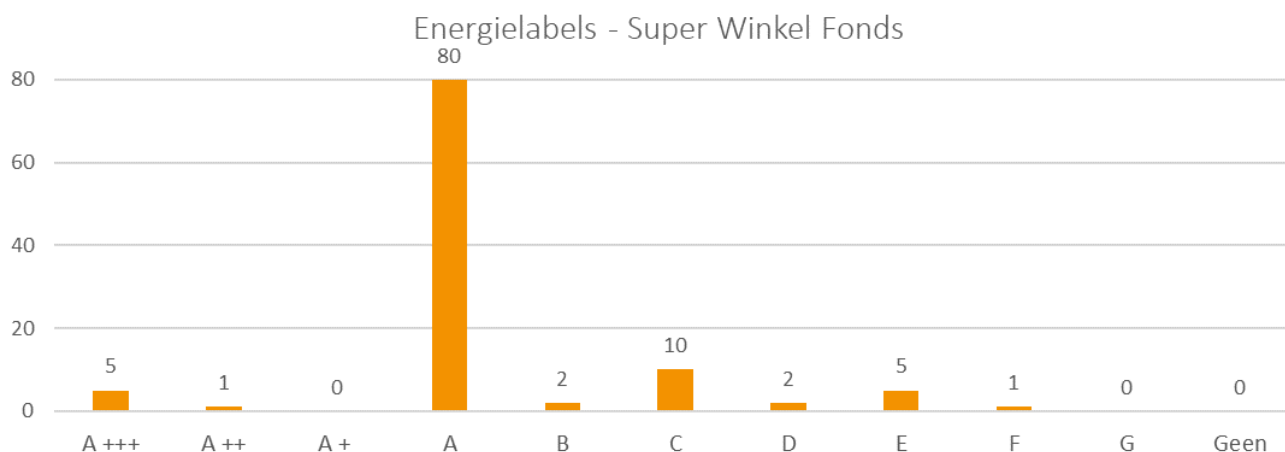
In het afgelopen jaar hebben we diverse maatregelen en werkwijze geïmplementeerd, waaronder:

- In aanvulling op de geplaatste zonnepanelen wordt voor nieuwe locaties de haalbaarheid uitgewerkt van onder andere de locaties Panningen en 's-Gravendeel.
- Huurders worden geconfronteerd met stijgende energiekosten, wat kansen biedt om de energiestatistiek van 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 verdere vermindering van het energieverbruik en verbetering van energielabels.
- In samenwerking met onze duurzaamheidspartners monitoren we actief het energieverbruik door onder andere het uitlezen van slimme meters. Hiermee krijgen we inzicht in het daadwerkelijke energieverbruik, zowel voor de eigen aansluitingen van het fonds als voor die van de huurders.
- Alle elektra-aansluitingen op naam van dit fonds nemen groene stroom af.
- Shell Recharge is actief bezig 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 vertraagd. Naar verwachting zullen de eerste laadpalen medio 2024

operationeel zijn. Shell draagt alle kosten en zal de laadpalen exploiteren, wat het fonds aanvullende inkomsten oplevert.

- De portefeuille beschikt over energielabels, waarbij verreweg de meeste supermarkten een geldig 'A-label' hebben.

Alle verhuurbare units in de portefeuille zijn voorzien van energielabels, waarbij de meeste supermarkten en winkelunits een energielabel A hebben. Op een aantal locaties is het energielabel nog niet op het gewenste niveau. Wij blijven werken aan het verbeteren van de energieprestatie van de gebouwen binnen de portefeuille.



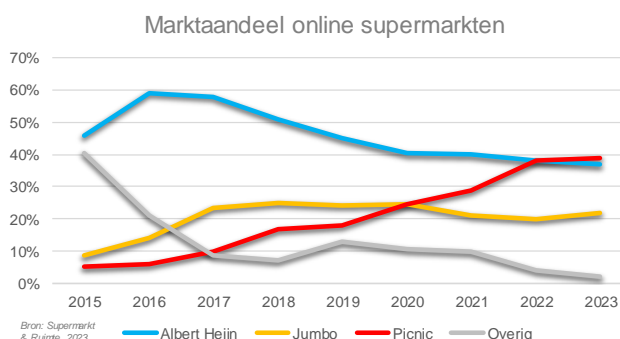
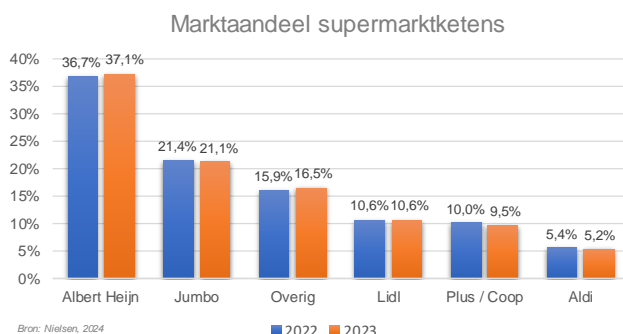
### Marktomstandigheden

In 2023 vertoonden de supermarkten opnieuw een aanzienlijke omzetgroei, waarbij de totale omzet voor het eerst boven de 50 miljard uitkwam. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van de hoge inflatie aangezien de verkoopvolumes nauwelijks zijn toegenomen. Voor het komende jaar verwacht ING een daling van de supermarktmarkt van 1,5% als gevolg van het verbod op tabaksverkoop in de supermarkten. Exclusief tabak voorziet de ING een licht herstel in de verkoopvolumes.

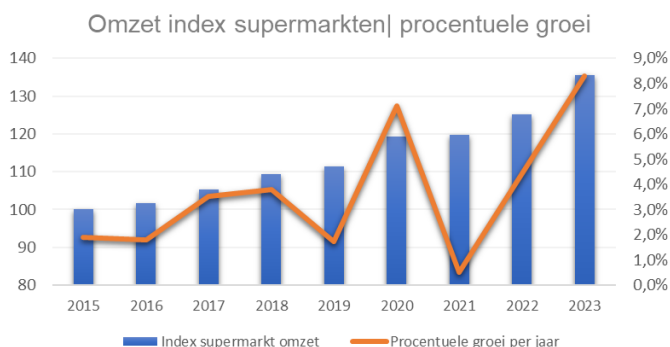
### Marktaandeel 2023

Grote winnaar is Albert Heijn die het marktaandeel verder zag stijgen naar 37,1% (2022: 36,7%). Jumbo en Aldi zien een lichte daling in marktaandeel en komen in 2023 uit op respectievelijk 21,4% (2022: 21,4%) en 5,2% (2022: 5,4%).

Albert Heijn heeft de ombouw van Jan Linders winkels afgerond, Jan Linders gaat verder als grootste franchisee van Nederland. Supermarktketens Nettorama en Boni gaan fuseren. De combinatie gaat verder onder de naam Nettorama. Gezamenlijk bezitten de supermarkten in totaal 83 winkels.



In deze grafieken is de omzet van Albert Heijn inclusief Jan Linders en de omzet van de Plus inclusief Coop.



## Trends

Verder zijn in de supermarktbranche de volgende trends en ontwikkelingen waarneembaar.

### Online

Supermarkten hebben de afgelopen jaren aanzienlijk geïnvesteerd in hun online winkelplatforms vanwege de groeiende populariteit van online winkelen. Momenteel zijn Albert Heijn en Picnic marktleiders in deze sector, terwijl Jumbo het afgelopen jaar significante vooruitgang heeft geboekt om zijn online marktaandeel te vergroten. Ondanks deze inspanningen is het online marktaandeel voor boodschappen gedaald van 5,0% naar 4,6%, volgens Supermarkt & Ruimte. Deze daling kan deels worden verklaard doordat prijsgevoeligheid in de huidige economische tijd een belangrijkere rol speelt voor consumenten. Als gevolg hiervan geven consumenten mogelijk de voorkeur aan meer kostenefficiënte opties boven online boodschappen doen.

### Flitsbezorging

Het businessmodel van flitsbezorgers wordt verder onder druk gezet door de stijgende rente en toenemende wetgeving. Na jaren van snelle groei lijkt de flitsbezorgingsmarkt in Nederland een plateau te bereiken. Het aantal flitsbezorgers dat actief is in Nederland is verder gedaald, waardoor slechts Getir en Flink nog actief zijn in het land.

### Duurzaamheid

Consumenten worden steeds bewuster van de impact van hun aankoopbeslissingen op het milieu en de maatschappij. Supermarkten reageren hierop door meer nadruk te leggen op duurzame en ethische producten, zoals biologische, fairtrade en lokale producten. Bovendien groeit de vraag vanuit huurders van supermarkten om te investeren in de duurzaamheid van de panden in het fonds.

### Gezondheid

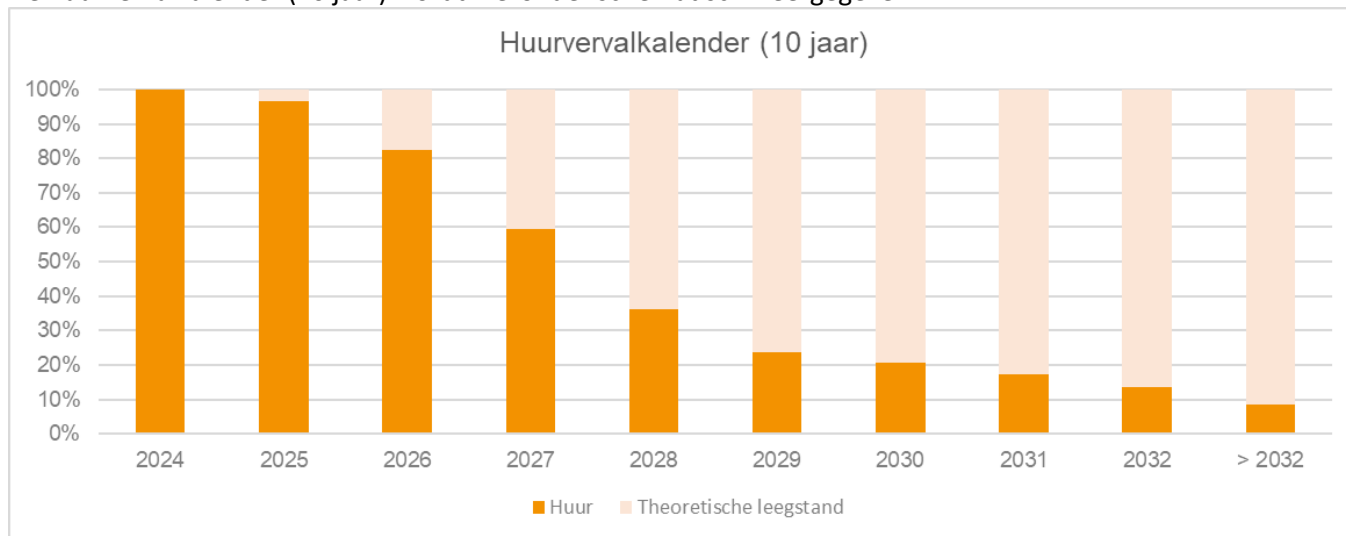
In toenemende mate vertonen consumenten interesse in gezonde voeding en een gezonde levensstijl. Supermarkten reageren hierop door hun assortiment uit te breiden met gezonde en natuurlijke producten, en door informatie te verstrekken over voedingswaarde en gezondheidsvoordelen.

### Gemak

Consumenten zoeken naar gemakkelijke en snelle maaltijdooplossingen, zoals kant-en-klaarmaaltijden, voorgesneden groenten en fruit, en maaltijdboxen met recepten en ingrediënten.

## Huurcontracten

De huurvervalkalender (10 jaar) wordt hieronder schematisch weergegeven.



## 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 in gelijke delen gefinancierd door Postbank en Berlin Hyp AG en bedraagt per 31 december 2023 € 103,3 miljoen (2022: € 103,4 miljoen). Gedurende het boekjaar heeft het fonds gebruik gemaakt van de resterende capex faciliteit van € 1,5 miljoen. De bank heeft de portefeuille gedurende het boekjaar getaxeerd. Op basis van deze nieuwe taxatie is de loan-to-value (LTV) van de portefeuille onder de 50% gezakt. Als gevolg hiervan is de jaarlijkse aflossing gedaald van € 2,4 miljoen naar € 0,8 miljoen.

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 bedroeg per 31 december 2023 € 14,2 miljoen (2022: € 14,6 miljoen).

Hieronder worden de kenmerken van de financieringen per vennootschap uiteengezet.

### SWF Invest I B.V.

Per 5 oktober 2020 is de vastgoedportefeuille (SWF Invest I B.V.) geherfinancierd door twee Duitse banken. De belangrijkste kenmerken van de nieuwe financiering zijn:

- De financiers zijn Postbank en Berlin Hyp in een gezamenlijke deal (50 / 50)
- De oorspronkelijke financiering omvatte in totaal € 112 miljoen inclusief een € 5 miljoen faciliteit voor toekomstige investeringen in de vastgoedobjecten.
- All-in rente bedraagt 1,82% met een looptijd en rentevaste periode van 7 jaar
- Aflossing (als percentage van de initiële hoofdsom exclusief faciliteit voor toekomstige investeringen): jaar 1 tot en met 4: 2,25%; jaar 5 tot en met 7: 1,25%
- In geval de Loan to Value gedurende de looptijd van de financiering lager is dan 50%, dan wordt de aflossing verlaagd naar 0,75%. Op basis van de externe taxatie van CBRE bedroeg de loan to value per 31 december 2023 op dit deel van de portefeuille 48,8% (2022: 49,3%). De bank heeft medio 2023 de aflossing verlaagd naar 0,75% over de hoofdsom per jaar.

### SWF Invest II B.V.

Per 1 juli 2021 is de vastgoedportefeuille (SWF Invest II B.V.) gefinancierd door Postbank. De belangrijkste kenmerken van de nieuwe financiering zijn:

- De financier is Postbank
- De oorspronkelijke financiering omvat € 15,1 miljoen
- All-in rente bedraagt 1,57% op jaarbasis met een looptijd van 5 jaar
- Aflossing bedraagt 2,5% per jaar.
- 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 31 december 2023 bedraagt de loan to value op dit deel van de portefeuille 55,3% (2022: 57,2%).

### Solvabiliteit

De solvabiliteit, zijnde de verhouding tussen het eigen vermogen van € 136,4 miljoen en de totale activa van het fonds van € 256,3 miljoen, bedraagt 53,2% (ultimo 2022: 52,5%).

### Risico's

Het fonds heeft de in het onderstaande overzicht opgenomen risico's onderkend. In het overzicht is opgenomen of de risico's wel of niet zijn afgedekt; het toont daarmee tevens de risicobereidheid.

Risico	Intern limiet	Afgedekt	Beheersingsmaatregel	Impact risico 2023	Verwacht risico 2024
Financieringsrisico	LTV <68%	Ja	Investeringsmaatregel om waarde van het object te behouden en huurders te blijven binden	Laag	laag
Liquiditeitsrisico	Debt Yield > 7,0%	Ja	Volgen van huurinkomsten en beheersen van de kosten	Laag	Laag
Renterisico	Vaste rente	Ja	Vaste rente overeengekomen tot einde looptijd financiering, zie toelichting 5.	Laag	Laag
Waarderingsrisico	Jaarlijkse taxatie	Ja	Onafhankelijke taxatie door externe taxateur met RICS-certificering	Laag	Medium
Leegstandsrisico	Leegstand <5%	Ja	Actief beheer object	Laag	Laag
Debiteurenrisico	Gemiddeld debiteurensaldo als % jaarhuur < 2%	Ja	Actief volgen en actie ondernemen bij overschrijden vervaldatum factuur	Laag	Laag
Verkoopwaardeontwikkeling	Gemiddelde looptijd van de huurcontracten > 4 jaar	Ja	De huurovereenkomsten zijn langdurig aangegaan	Laag	Medium

### Markt- en waarderingsrisico

De waarde van vastgoed wordt beïnvloed door veel factoren, waaronder de vooruitzichten met betrekking tot de economische groei, rentestanden, het inflatietempo en de huurinkomsten. Hoe meer deze factoren fluctueren, hoe groter het marktrisico. Het fonds heeft geen invloed op de macro-economische factoren die het waarde verloop van het vastgoed beïnvloeden. Door de panden goed te beheren probeert het fonds de aantrekkingskracht van het vastgoed echter te waarborgen.

### Operationeel risico

Operationeel risico is het risico op financiële verliezen als gevolg van tekortschietende of falende interne processen, mensen en systemen of externe gebeurtenissen. Annexum Beheer identificeert, monitort en mitigeert de operationele risico's door middel van een risicomangement monitoring. Het systeem van risicomangement voldoet aan de eisen van de leiding van de onderneming. Risicomangement wordt door Annexum Beheer uitgevoerd voor al haar fondsen, waaronder ook Super Winkel Fonds. Door continue monitoring worden de risico's geanalyseerd en worden mogelijke nieuwe risico's beoordeeld en eventueel vastgelegd. Voor de vastgestelde risico's zijn beheersingsmaatregelen geformuleerd om deze, indien mogelijk,

te beperken of af te wenden. Voor 2023 zijn de hiervoor benoemde risico's gemonitord. Annexum Beheer zorgt voor continue verbetering van de effectiviteit en de beheersbaarheid van de processen. Over het afgelopen jaar zijn er geen overschrijdingen van de interne limieten geweest. De methodologie van risicomanagement voldoet aan de wensen en eisen van de directie van Annexum Beheer en tevens aan de Wft. Gedurende het jaar is er derhalve geen noodzaak gevonden om het risicomanagementsysteem aan te passen.

### Lopende kosten factor

De lopende kosten factor heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Hierbij worden de totale kosten (het totaal van de exploitatielasten, de directievergoeding, afschrijvingen en algemene kosten) die in de verslagperiode ten laste van het resultaat alsmede ten laste van het eigen vermogen zijn gebracht opgeteld en afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de interestkosten worden buiten beschouwing gelaten (zo ook de amortisatie financieringskosten), evenals de kosten verband houdend met het in- en uitstappen van deelnemers, voor zover deze gedekt worden uit de ontvangen op- en afslagen. De lopende kosten factor in 2023 bedraagt 3,3% (2022: 3,4%).

### Intern beheersingssysteem

Gedurende het boekjaar heeft de beheerder verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Bij onze werkzaamheden hebben wij geen constatering gedaan op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten en aan gerelateerde regelgeving (waaronder de Wft). Op grond hiervan verklaart Annexum Beheer B.V. als beheerder voor Super Winkel Fonds N.V. te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering die voldoet aan deze eisen.

Ook heeft Annexum Beheer B.V. niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Verbeterpunten uit de controles worden opgepakt en geïmplementeerd in de organisatie. Derhalve verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2023 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

### Beloningsbeleid Beheerder

Het beloningsbeleid is in overeenstemming met en draagt bij aan een degelijke en doeltreffende risicobeheersing en moedigt niet aan tot het nemen van meer risico's dan passend binnen het beleggingsbeleid en de statuten/fondsvoorwaarden van de beleggingsinstellingen. Het beloningsbeleid strookt met de bedrijfsstrategie, de doelstellingen, de waarden en de belangen van de beheerder en de beleggingsinstellingen in zijn beheer of de beleggers in deze beleggingsinstellingen en behelst ook maatregelen die belangenconflicten moeten vermijden. Voor een totaaloverzicht van het beloningsbeleid wordt eveneens verwezen naar [www.annexum.nl](http://www.annexum.nl).

Het gemiddelde aantal medewerkers voor het jaar 2023 is 24, waarvan 5 "Identified Staff" in senior managementfuncties. Er is geen "Identified staff" buiten senior managementfuncties geïdentificeerd. De medewerkers hebben een vaste beloning ontvangen van EUR 1.481.969 waarvan EUR 614.611 betrekking had op senior management functies. Daarnaast hebben de medewerkers een variabele beloning ontvangen van EUR 131.227 waarvan EUR 34.684 betrekking had op senior management.

Als categorie geïdentificeerde medewerkers ('identified staff') binnen Annexum Invest B.V. is de senior managementfunctie aangemerkt en als volgt gedefinieerd:

- de leden van de directie van de Beheerder;
- medewerkers, die leiding geven op het gebied van portefeuillebeheer, administratie, marketing en human resources.

In verband met artikel 1:120 lid 2 onder a Wft melden wij het volgende: Geen enkele persoon heeft een beloning ontvangen die het miljoen overschrijdt.

Gedurende het jaar 2023 waren er geen werknemers in dienst van Super Winkel Fonds N.V. (2022: 0).

## Vooruitzichten

In algemene zin is het moeilijk om de toekomst van de vastgoedmarkt voor 2024 nauwkeurig te voorspellen.

De verwachting is dat de opgelopen rente op de geld- en kapitaalmarkten een grote invloed blijft hebben op de vastgoedmarkt en de waarderingen. De inflatie-effecten blijven gecompenseerd worden door huurprijsaanpassingen. De oplopen rente zal druk blijven zetten op het rendement van vastgoedbeleggingen. Omdat het fonds nog relatief lange rentecontracten heeft zal het direct beleggingsresultaat van het fonds naar verwachting niet onder druk komen te staan.

Op Prinsjesdag heeft de overheid aangegeven het regime voor fiscale beleggingsinstellingen voor vastgoedfondsen af te schaffen per 1 januari 2025. Als gevolg van deze vastgoedmaatregel wordt de winst van vastgoed-fbi's belast tegen het normale vennootschapsbelastingtarief vanaf 1 januari 2025. Om te voorkomen dat het rendement negatief wordt beïnvloed door vennootschapsbelastingdruk, werkt de directie momenteel aan een structuurwijziging. Het fonds wordt na goedkeuring van de certificaathouders geherstructureerd naar een fiscaal transparante structuur, namelijk een fonds voor gemene rekening (FGR).

Rekening houdend met bovenstaande is de verwachting voor het komende jaar neutraal.

Amsterdam, 5 april 2024

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

J.E.P. de Boer

R.M. Jansen

R.P. Boon



# Profiel

## Algemeen

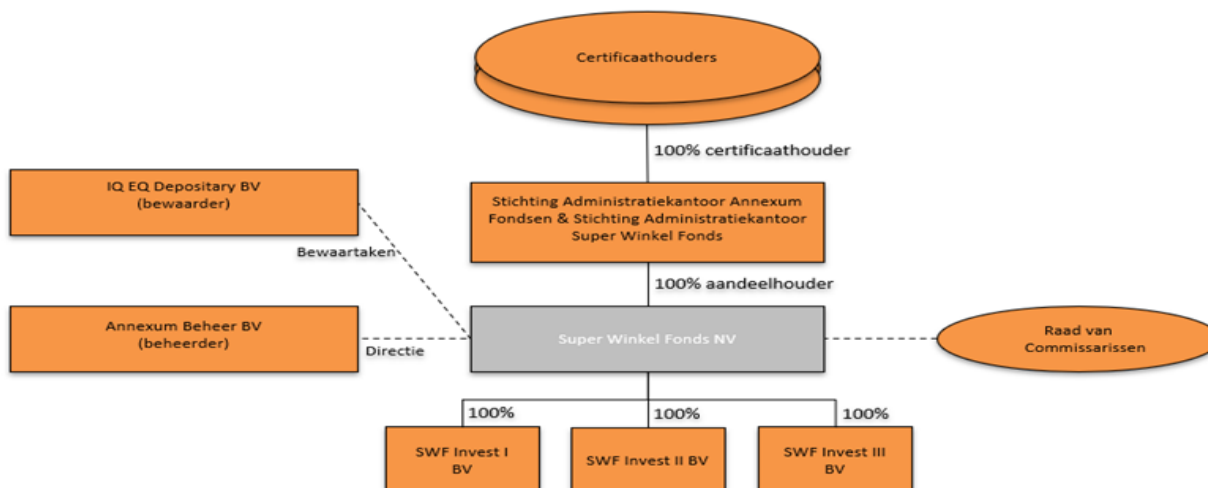
De naamloze vennootschap Super Winkel Fonds N.V. is een Nederlandse vennootschap die belegt in een vastgoedportefeuille met voornamelijk winkelcentra en solitaire supermarktpanden, verspreid over Nederland. De vennootschap is opgericht op 18 oktober 2007. De vennootschap is (statutair) gevestigd in Amsterdam en is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30231194. Zij houdt kantoor aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam. Op 4 augustus 2015 heeft een statutenwijziging plaatsgevonden waardoor Super Winkel Fonds omgezet is van een besloten vennootschap in een naamloze vennootschap; daarmee is het een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal geworden. Tevens heeft wijziging van de statutaire vestigingsplaats plaatsgevonden.

## Juridische structuur

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

Het Vastgoedfonds kent drie 100% dochtervennootschappen, SWF Invest I B.V., SWF Invest II B.V. en SWF Invest III B.V. Alle dochtervennootschappen worden bestuurd door Super Winkel Fonds N.V., en daarmee indirect door de Beheerder. In 2023 is de entiteit SWF Invest III B.V. geliquideerd. Deze stap was onderdeel van de herstructurering naar een fonds voor gemene rekening.

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



## Fiscale beleggingsinstelling

Super Winkel Fonds N.V. is een zogenaamde Fiscale Beleggingsinstelling ('FBI'). Daarnaast heeft de vennootschap te maken met de regels die voortvloeien uit de Wet op het financiële toezicht ('Wft'). Als gevolg van de FBI-status wordt er bij Super Winkel Fonds N.V. onderscheid gemaakt tussen commercieel resultaat en fiscaal resultaat. Het fonds dient zijn resultaat te bepalen overeenkomstig de bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek ('BW') en de Wft. Fiscaal gelden de regels die aangehouden moeten worden in het kader van de vennootschapsbelasting. Belangrijkste verschil bij de bepaling van het resultaat is de waardering van het vastgoed. In de commerciële cijfers dient rekening gehouden te worden met de huidige marktwaardering van het vastgoed. Fiscaal is de kostprijs van het vastgoed de basis, waarbij rekening gehouden

kan worden met egalisatie van toekomstige grote onderhoudsuitgaven.

Super Winkel Fonds N.V. voldoet met ingang van 2008 aan de vereisten van een FBI, waardoor het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. Een van de vereisten is dat zij binnen acht maanden na afloop van het verslagjaar het fiscale resultaat als dividend uitkeert. Hierdoor wordt het fiscale resultaat gebruikt voor de bepaling van het dividendbeleid. Een ander vereiste is dat het vastgoed maximaal met 60% vreemd vermogen is gefinancierd (op basis van fiscale waardering).

Op Prinsjesdag heeft de overheid aangegeven 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 het rendement negatief wordt beïnvloed door vennootschapsbelastingdruk, werkt de directie momenteel aan een structuurwijziging. Het fonds wordt geherstructureerd naar een fiscaal transparante structuur, namelijk een fonds voor gemene rekening (FGR).

### **Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds**

Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds heeft tot doel de belangen van de certificaathouders te behartigen. De stichting heeft de aandelen verkregen tegen toekenning van certificaten en beheert deze. De stichting verstrekt de certificaathouders stemvolmachten. Per 1 januari 2012 wordt het bestuur van de stichting gevormd door IQ-EQ en gelieerde vennootschappen, statutair gevestigd en kantoor houdende te Amsterdam.

### **Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen**

Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen heeft tot doel de belangen van de certificaathouders, ontstaan uit de fusie met Supermarkt Beleggingsfonds B.V., te behartigen. De stichting heeft de aandelen verkregen tegen toekenning van certificaten en beheert deze. De stichting verstrekt de certificaathouders stemvolmachten. Per 1 januari 2012 wordt het bestuur van de stichting gevormd door IQ-EQ en gelieerde vennootschappen, statutair gevestigd en kantoor houdende te Amsterdam.

### **Doelstelling**

De doelstelling van Super Winkel Fonds N.V. is het beleggen van haar vermogen in onroerende zaken in Nederland conform haar beleggingsbeleid tegen een aanvaardbaar risico, zodanig dat de risico's daarvan zoveel mogelijk worden gespreid, teneinde de certificaathouders in de opbrengst te doen delen, met inachtneming van de eisen voortvloeiend uit het regime van de fiscale beleggingsinstelling.

Bij de verhuur, financiering en optimalisatie van de vastgoedportefeuille houdt de directie zoveel mogelijk rekening met deze doelstelling. De directie tracht de vastgoedportefeuille optimaal verhuurd te houden. Dit doet zij onder meer door een goede relatie te onderhouden met de huurders en door actief om te gaan met verhuurmogelijkheden.

Naast de inbreng van eigen vermogen door de certificaathouders is het fonds gefinancierd met een hypothecaire lening. Door een actief financierings- en looptijdenbeleid tracht de directie de financieringslasten en -risico's zoveel mogelijk te beperken.

### **Directie**

Per 25 november 2009 is Annexum Beheer B.V. bestuurder van het fonds en worden alle beheeractiviteiten door Annexum Beheer B.V. uitgevoerd. De directie van Annexum Beheer B.V. bestaat uit vier personen.

Annexum Beheer B.V.  
Strawinskylaan 485  
World Trade Center, (Toren 4)  
1077 XX Amsterdam  
Telefoon: 020 572 01 01  
E-mail: info@annexum.nl

# Geconsolideerde jaarrekening 2023

## GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

<i>Voor resultaatbestemming</i>		31 december 2023	31 december 2022
<i>Activa</i>	<i>ref.</i>	€	€
<b>Beleggingen</b>			
Vastgoedbeleggingen	1	237.425.000	235.250.000
Financiële vaste activa	2	10.571.000	10.923.000
		<u>247.996.000</u>	<u>246.173.000</u>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	3	226.104	129.493
Overige vorderingen en overlopende activa	4	309.320	315.128
		<u>535.424</u>	<u>444.621</u>
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa	5	424.836	582.565
Liquide middelen	6	7.301.079	5.991.428
		<u>7.725.915</u>	<u>6.573.993</u>
<b>Totaal activa</b>		<b>256.257.339</b>	<b>253.191.614</b>
<i>Passiva</i>			
<b>Groepsvermogen</b>	7	136.366.055	132.805.319
<b>Langlopende schulden</b>	8	115.767.847	114.439.826
<b>Kortlopende schulden</b>	9		
Hypothecaire kortlopende schulden		1.180.625	2.785.625
Crediteuren		7.011	9.594
Belastingen		801.339	676.895
Vooruit ontvangen huur		1.628.412	1.693.115
Overige kortlopende schulden		506.050	781.240
		<u>4.123.437</u>	<u>5.946.469</u>
<b>Totaal passiva</b>		<b>256.257.339</b>	<b>253.191.614</b>

## GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2023

		1 januari 2023	1 januari 2022
		31 december 2023	31 december 2022
		€	€
	<i>ref.</i>		
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>			
Huuropbrengsten		17.158.121	16.099.579
Overige opbrengsten	13	575.421	544.596
		<u>17.733.542</u>	<u>16.644.175</u>
<b>Waardeveranderingen van de beleggingen</b>	14		
Ongerealiseerde waardeveranderingen		1.675.608	(4.724.449)
Gerealiseerde waardeveranderingen		-	-
		<u>1.675.608</u>	<u>(4.724.449)</u>
<b>Som van de opbrengsten (uit beleggingen)</b>		19.409.150	11.919.726
<b>Bedrijfslasten</b>			
Exploitatie-uitgaven	15	(2.718.257)	(2.714.051)
Directievergoeding	16	(1.245.470)	(1.263.108)
Algemene bedrijfslasten	17	(411.757)	(328.876)
Afschrijvingskosten	5	(199.149)	(372.659)
Rentebaten en -lasten	18	(2.467.468)	(2.462.486)
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<u>(7.042.101)</u>	<u>(7.141.180)</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		12.367.049	4.778.546
Belastingen		-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>		12.367.049	4.778.546
		1 januari 2023	1 januari 2022
		31 december 2023	31 december 2022
		€	€
Direct beleggingsresultaat		11.135.208	10.111.013
Indirect beleggingsresultaat		1.231.841	(5.332.467)
<b>Resultaat na belastingen</b>		12.367.049	4.778.546

**GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2023**

<i>Volgens indirecte methode</i>		1 januari 2023	1 januari 2022
		31 december 2023	31 december 2022
	<i>ref.</i>	€	€
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>			
Resultaat na belastingen		12.367.049	4.778.546
Ongerealiseerde waardeverandering	14	(1.675.608)	4.724.449
Amortisatie / afschrijvingen	4,2	443.767	608.018
Mutatie werkkapitaal	3,4,7	(308.836)	151.338
Investerings in vastgoed objecten	1	(147.392)	(939.400)
<b>Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		<b>10.678.980</b>	<b>9.322.951</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Opname hypothecaire lening	8	1.472.892	-
Aflossing hypothecaire lening	8	(1.983.125)	(2.785.625)
Geactiveerde financieringskosten	8	(11.364)	(33.600)
Uitgifte certificaten	7	5.090.927	1.795.899
Inkoop certificaten	7	(6.851.726)	-
Geactiveerde emissiekosten	5	(41.420)	-
Dividend en ingehouden dividendbelasting	7	(7.045.513)	(9.201.272)
<b>Totale kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>(9.369.329)</b>	<b>(10.224.598)</b>
<b>Netto kasstroom</b>		<b>1.309.651</b>	<b>(901.647)</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>			
Geldmiddelen per 1 januari		5.991.428	6.893.075
Geldmiddelen per 31 december		7.301.079	5.991.428
<b>Toename / (Afname) geldmiddelen</b>		<b>1.309.651</b>	<b>(901.647)</b>

## TOELICHTING OP HET JAARBERICHT

### Algemeen

#### Oprichting vennootschap

Bij notaris mr. D. ter Braak van Van Doorne N.V., Advocaten, Notarissen en Fiscalisten te Amsterdam is op 18 oktober 2007 de akte van oprichting van de besloten vennootschap Super Winkel Fonds B.V., gevestigd te Amsterdam, verleden. De vennootschap houdt thans kantoor aan de Strawinskylaan 485 te Amsterdam en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30231194.

Op 4 augustus 2015 heeft een statutenwijziging plaatsgevonden waardoor Super Winkel Fonds een naamloze vennootschap is geworden en het karakter heeft gekregen van een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal. Super Winkel Fonds N.V. is gefuseerd met Supermarkt Beleggingsfonds B.V. De fusie is juridisch per 27 mei 2016 geëffectueerd.

#### Boekjaar

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

#### Doel

Het statutaire doel van de vennootschap is het beleggen van gelden in, het bezwaren, het verkrijgen alsmede het vervreemden van onroerende zaken en/of andere registergoederen alsmede het aangaan van geldleningen ter verkrijging van onroerende zaken en/of andere registergoederen, het oprichten van, het op enigerlei wijze deelnemen in, het besturen van en het toezicht houden op ondernemingen en vennootschappen die onroerende zaken en/of andere registergoederen houden alsmede het aangaan van geldleningen ter verkrijging van die deelnemingen en het financieren van ondernemingen en vennootschappen, al het vorenstaande als bedoeld in en binnen de grenzen van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 of een daarvoor in de plaats tredende regeling, teneinde de aandeelhouders van de vennootschap in de opbrengst te doen delen.

#### Gelieerde partijen

Super Winkel Fonds N.V. heeft de volgende verbonden partijen: Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds, Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen, Stichting Supermarktfonds III, Raad van Commissarissen en Annexum Beheer B.V.

#### Directie

Per 25 november 2009 is de directie van het fonds Annexum Beheer B.V. Vanaf voormelde datum worden alle beheeractiviteiten door Annexum Beheer B.V. uitgevoerd.

#### Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit de heren P.A.M. Thijssen RA, mr. K.M. Pauw en mevrouw K. Koks – Van der Sluijs.

#### Groepsverhoudingen

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

#### Toepassing van artikel 2:402 BW

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

### Algemene grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde jaarbericht

#### Algemeen

Het jaarbericht is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 boek 2 BW en de Wft. De jaarrekening is opgesteld in euro's.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

#### Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

#### Schattingen

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

### Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

#### Beleggingen in vastgoed

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

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

Veronderstellingen met betrekking tot onroerendgoedbeleggingen in exploitatie zijn in meer detail

weergegeven in noot 1. Beleggingen.

Vastgoedobjecten die zijn aangekocht in de loop van het boekjaar worden initieel opgenomen tegen de aankoopprijs, vermeerderd met de aankoopkosten. Aan het einde van de verslagperiode waarin de vastgoedobjecten zijn aangeschaft, worden de vastgoedobjecten gewaardeerd op reële waarde.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Uitgaven in verband met beleggingen direct in vastgoed worden als onderhoudskosten, onderdeel van de exploitatiekosten, direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voor de bepaling van hetgeen als beleggingen direct in vastgoed wordt opgenomen, is de verkrijging van de economische eigendom van belang.

#### 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

De vorderingen 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.

#### Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering en wordt dit toegelicht.

#### Eigen vermogen

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor beleggingen die een hogere waarde hebben dan de verkrijgingprijs. Een wettelijke reserve wordt gevormd voor de immateriële vaste activa.

#### 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:

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Aanschafwaarde	235.256.663	234.317.263
Cumulatieve waardeverandering	(6.663)	4.892.737
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>235.250.000</b>	<b>239.210.000</b>
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	147.392	939.400
Ongerealiseerde waardeveranderingen	2.027.608	(4.899.400)
Saldo	2.175.000	(3.960.000)
Aanschafwaarde	235.404.055	235.256.663
Cumulatieve waardeverandering	2.020.945	(6.663)
<b>Boekwaarde per balansdatum</b>	<b>237.425.000</b>	<b>235.250.000</b>

Per 1 december 2023 is het onroerend goed gewaardeerd op basis van een externe waardering door CBRE (2022: CBRE). Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen marktwaarde k.k. De waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 31 december 2023 € 237,4 miljoen (2022: € 235,2 miljoen). De waarde is toegenomen met € 2,0 miljoen. De waarde van de objecten die per 31 december 2023 tot het fonds behoorden is met 0,9% toegenomen.

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

### **Veronderstellingen met betrekking tot onroerendgoedbeleggingen in exploitatie**

Zoals uiteengezet in de grondslagen voor financiële verslaggeving worden alle onroerendgoedbeleggingen in exploitatie ten minste eenmaal per jaar getaxeerd door onafhankelijke ter zake deskundige taxateurs. Deze taxaties zijn gebaseerd op veronderstellingen zoals de geschatte markthuurwaarde van de vastgoedbeleggingen, de netto huuropbrengsten, toekomstige investeringen, leegstandsontwikkeling, huurincentives, het netto marktrendement van de vastgoedbeleggingen en huurprijsherzieningshuur. De taxateurs nemen ook marktgegevens van transactieprizen voor vergelijkbare vastgoedbeleggingen in aanmerking. Tevens leggen de taxateurs, in hun taxatie van de vastgoedbeleggingen, nadruk op andere instrumenten zoals discounted cashflow-variabelen. De rentevoet die gehanteerd is als veronderstelling voor waardering varieert van 5,21% tot 10,78%.

### **Zekerheden**

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

## 2. Financiële vaste activa

De post financiële vaste activa is als volgt gespecificeerd:

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Stand per 1 januari	10.923.000	10.748.049
Ongerealiseerde waardeinstijging participaties	(352.000)	174.951
<b>Boekwaarde per balansdatum</b>	<b>10.571.000</b>	<b>10.923.000</b>

Super Winkel Fonds N.V. houdt op 31 december 2023 205.508 van de certificaten in Nederlands Supermarkt Fonds (de Jumbo portefeuille) aan. Per 31 december 2023 bedraagt de waarde van een certificaat NSF € 51,44 (2022: € 53,15). In 2023 is ruim € 0,6 miljoen aan rendementsuitkeringen ontvangen. Deze opbrengst is verantwoord onder de overige opbrengsten in de winst- en verliesrekening.

## 3. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt gespecificeerd:

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Huurdebiteuren	356.104	379.493
Voorziening dubieuze debiteuren	(130.000)	(250.000)
<b>Boekwaarde per balansdatum</b>	<b>226.104</b>	<b>129.493</b>

De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan 1 jaar. De voorziening dubieuze huurdebiteuren bedraagt € 130.000 en heeft betrekking op uitstaande debiteuren met een looptijd van meer dan 30 dagen op de balansdatum nog niet is geïnd en de mate van innen onzeker is.

## 4. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Servicekosten	187.951	260.142
Overige vorderingen	121.369	54.986
<b>Boekwaarde per balansdatum</b>	<b>309.320</b>	<b>315.128</b>

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

## 5. Immateriële vaste activa

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

	Oprichtings- kosten	Emissie kosten	Totaal 2023	Totaal 2022
	€	€	€	€
Aanschafwaarde	13.455	3.993.153	4.150.740	4.150.740
Cumulatieve afschrijving	(4.952)	(3.419.091)	(3.568.175)	(3.195.516)
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>8.503</b>	<b>574.062</b>	<b>582.565</b>	<b>955.224</b>
<i>Mutaties:</i>				
Investeringen	-	41.420	41.420	-
Afschrijvingskosten	(2.691)	(196.458)	(199.149)	(372.659)
<b>Saldo</b>	<b>(2.691)</b>	<b>(155.038)</b>	<b>(157.729)</b>	<b>(372.659)</b>
Geactiveerd	13.455	4.034.573	4.048.028	4.150.740
Afschrijvingen	(7.643)	(3.615.549)	(3.623.192)	(3.568.175)
<b>Boekwaarde per balansdatum</b>	<b>5.812</b>	<b>419.024</b>	<b>424.836</b>	<b>582.565</b>
<i>Afschrijvingspercentages</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>		

## 6. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

## 7. Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht bij paragraaf 28 in de enkelvoudige jaarrekening.

## 8. Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	Postbank AG / Berlin Hyp	Financierings- kosten	Totaal 2023	Totaal 2022
	€	€	€	€
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>115.155.313</b>	<b>(715.487)</b>	<b>114.439.826</b>	<b>117.023.692</b>
Opname	1.472.892	-	1.472.892	-
Aflossing	(1.983.125)	-	(1.983.125)	-
Geactiveerde financieringskosten	-	(11.364)	(11.364)	(33.600)
Amortisatie	-	244.618	244.618	235.359
Van / (naar) kortlopende schulden	1.605.000	-	1.605.000	(2.785.625)
<b>Stand per balansdatum</b>	<b>116.250.080</b>	<b>(482.233)</b>	<b>115.767.847</b>	<b>114.439.826</b>

De vervalkalender van de schulden is als volgt:

		Postbank AG / Berlin Hyp
		€
Schulden	< 1 jaar:	1.180.625
Schulden	Tussen 1 en 5 jaar:	116.250.080
Schulden	>= 5 jaar:	-
<b>Totaal</b>		<b>117.430.705</b>

De aflossingsverplichting voor de komende twaalf maanden is, ter hoogte van € 1,2 miljoen, opgenomen onder de kortlopende schulden (noot 9).

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 miljoen opgenomen.
Renteberekening	30/360
Rentepercentage	Tranche A: 1,82% per jaar Tranche B: 3,65% per jaar
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> Als de Loan to Value gedurende de looptijd van de financiering minder dan 50% bedraagt, wordt de aflossing verlaagd naar 0,75%. Per 31 december 2023 bedraagt de Loan to Value op de vastgoedobjecten in Tranche A 48,8% (2022: 49,5%) op basis van taxatie uitgevoerd door CBRE. De financier heeft medio 2023 de aflossing 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 31 december 2023 is de Debt Yield 13,1% (2022: 12,4%).
Loan-to-Value (LTV)	De lening dient gedurende het eerste jaar niet hoger te zijn dan 68% van de marktwaarde van de objecten, in het tweede en derde jaar maximaal 67%. In het vierde en vijfde jaar 66%. En de resterende jaren niet hoger van 65%. Per 31 december 2023 bedraagt de LTV 46,9% op basis van de banktaxatie.

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 20% voor rente en kosten) op het vastgoed in SWF II B.V.
Aflossing	Aflossing (als % van de initiële hoofdsom) 2,5% Als de Loan to Value gedurende de looptijd van de financiering minder dan 50% bedraagt, wordt de aflossing verlaagd naar 1,5%. Per 31 december 2023 bedraagt de Loan to Value op de vastgoedobjecten in Tranche A 55,3% (2022: 57,2%) op basis van taxatie uitgevoerd door CBRE.
<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 31 december 2023 10,1% is de Debt Yield (2022: 9,1%).

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 31 december 2023 bedraagt de LTV 55,3%.
---------------------	---

## 9. Kortlopende schulden

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

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	1.180.625	2.785.625
Crediteuren	7.011	9.594
Omzetbelasting	801.339	676.895
Vooruit ontvangen huur	1.628.412	1.693.115
Waarborgsommen	329.659	288.338
Accountants- en advieskosten	71.300	66.700
Nog te betalen bedragen	44.978	275.463
Overige schulden en kortlopende passiva	60.113	150.739
<b>Boekwaarde per balansdatum</b>	<b>4.123.437</b>	<b>5.946.469</b>

## 10. Risicoparaagraaf

Voor de toelichting van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hieronder worden de aan de financiële instrumenten verbonden risico's toegelicht.

### Risicomanagement

De activiteiten van Super Winkel Fonds N.V. brengen diverse financiële risico's met zich mee: marktrisico, (her)financierings- en renterisico, verhuur- en leegstandsrisico, waarderingsrisico vastgoed, kredietrisico en kasstroomrisico. De financiële risico's zijn toe te rekenen aan de financiële instrumenten: debiteuren, leningen, liquide middelen, crediteuren en leningen. De waarderingsgrondslagen van bovengenoemde financiële instrumenten zijn beschreven in paragraaf "Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening." Risicomanagement wordt uitgevoerd door de directie om de risico's voor de vennootschap tot het minimum te beperken.

### Marktrisico

De waarde van vastgoed wordt beïnvloed door veel factoren, waaronder de vooruitzichten met betrekking tot de economische groei, rentestanden, het inflatietempo en de huurinkomsten. Hoe meer deze factoren fluctueren, des te groter het marktrisico. Het fonds heeft geen invloed op de macro-economische factoren die het verloop van de vastgoedwaarde beïnvloeden. Door de panden goed te beheren probeert het fonds de aantrekkingskracht van het vastgoed echter te waarborgen.

Het systeem van risicomanagement voldoet aan de eisen van de leiding van de onderneming. Risicomanagement wordt door Annexum Beheer uitgevoerd voor al haar fondsen, waaronder ook Super Winkel Fonds. Elk kwartaal worden de risico's geanalyseerd en worden mogelijke nieuwe risico's beoordeeld en eventueel vastgelegd. Voor de vastgestelde risico's zijn beheersingsmaatregelen geformuleerd om deze risico's, indien mogelijk, te beperken of af te wenden. Voor 2023 zijn de benoemde risico's gemonitord. Over het afgelopen jaar zijn er geen overschrijdingen van de interne limieten geweest. De methodologie van risicomanagement voldoet aan de wensen en eisen van de directie van Annexum Beheer. Gedurende het jaar is er derhalve geen noodzaak gevonden om het risicomanagementsysteem aan te passen.

### ***(Her)Financierings- en renterisico***

Super Winkel Fonds N.V. financiert de vastgoedbeleggingen met eigen vermogen en met een langlopende hypothecaire lening. Het renterisico dat gelopen wordt, heeft betrekking op de langlopende hypothecaire leningen. Super Winkel Fonds N.V. beperkt haar renterisico door continu haar hypothecaire leningen te monitoren. Indien het vastgoedfonds niet kan voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiend uit een financiering, bestaat het risico dat de financier invorderingsmaatregelen jegens het vastgoedfonds instelt, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht gevestigd op het vastgoed. Aflopende leningen moeten worden geherfinancierd. Er bestaat een risico dat de financier dit niet kan of wil doen.

### ***Fiscaal risico***

Super Winkel Fond N.V. wordt aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling (FBI). Dit houdt in dat er effectief geen vennootschapsbelasting wordt geheven. Voor het verwerven en behouden van het FBI-regime moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De voornaamste voorwaarden zijn: 1) maximaal vreemd vermogen Financiering van 60% van de fiscale boekwaarde van het Vastgoed, 2) het uitkeren van de Fiscale winst van het Vastgoedfonds aan Certificaathouders binnen 8 maanden na afloop van het Boekjaar, 3) maximale deelname Certificaten per Certificaathouder (< 25% door één natuurlijk persoon, < 45% door één rechtspersoon). Het risico bestaat dat niet langer aan deze voorwaarden kan worden voldaan. In dat geval kan met terugwerkende kracht alsnog een belastingclaim ontstaan. De gevolgen hiervan komen voor rekening van Super Winkel Fonds N.V. en daarmee de Certificaathouders.

Op Prinsjesdag heeft de overheid aangegeven 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 het rendement negatief wordt beïnvloed door vennootschapsbelastingdruk, werkt de directie momenteel aan een structuurwijziging. Het fonds wordt geherstructureerd naar een fiscaal transparante structuur, namelijk een fonds voor gemene rekening (FGR).

### ***Verhuur- en leegstandrisico***

De mogelijkheid bestaat dat een of meerdere huurcontracten met betrekking tot ruimte in het vastgoed niet zullen worden verlengd of dat een huurder in staat van faillissement of anderszins in betalingsonmacht geraakt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. De verminderde huurinkomsten gedurende deze periode hebben gevolgen voor de financiële positie en de uitkeerbare kasstroom.

### ***Waarderingsrisico vastgoed***

Bij de opmaak en vaststelling van deze jaarrekening wordt noodzakelijkerwijs een aantal schattingsprocessen gehanteerd. Deze processen hebben met name betrekking op de waardering van de beleggingen. De waardering van de beleggingen is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren rendementseis, leegstandontwikkeling, kwaliteit huurders, contractverlengingen en –opzeggingen. Waarderingen worden door externe taxateurs met een RICS-certificering uitgevoerd.

### ***Corporate Governance***

Binnen het risicomanagement en de administratieve organisatie is ook aandacht voor frauderisico's. Deze risico's zijn geïdentificeerd op het gebied van o.a.: kwaliteit personeel, vastgoedtransacties, waarderingen, belangenconflicten. Door middel van onder meer de instelling van een onafhankelijke beleggingscommissie, screening van personeel, implementatie van gedragscodes, functiescheiding in systemen, waarderingsbeleid en controles, zorgt Annexum ervoor dat het risico op fraude zoveel als mogelijk wordt gemitigeerd. De beheersmaatregelen die zijn ingesteld om de genoemde risico's te beheersen beschouwt Annexum als voldoende en adequaat om de frauderisico's te beheersen.

### ***Kredietrisico (debiteurenrisico)***

De belangrijkste financiële activa bestaan uit liquide middelen, debiteuren en overige vorderingen. Het kredietrisico op liquide middelen is zeer beperkt, daar de liquide middelen aangehouden worden bij gerenommeerde banken. Het kredietrisico is hoofdzakelijk toe te rekenen aan de debiteuren. Dit kredietrisico wordt beperkt door het vooraf zorgvuldig screenen van potentiële huurkandidaten. Verder worden van

huurders zekerheden verlangd in de vorm van waarborgsommen of bankgaranties. De vorderingen zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor dubieuze vorderingen.

### **Kasstroomrisico (liquiditeitsrisico)**

Het kasstroomrisico voor Super Winkel Fonds N.V. betreft het voldoende aanhouden van liquide middelen, onder andere om bestaande leningen tijdig te kunnen aflossen. Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst.

### **Reële waarde**

De boekwaarde van de liquide middelen, vorderingen, overige activa en kortlopende schulden benaderen, gezien de korte looptijd van deze instrumenten, de reële waarde.

## **11. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

### **Voorkeursrecht**

Bij verkoop van het grootste deel van de vastgoedportefeuille (direct of indirect) of onderdelen uit de portefeuille heeft ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V., dan wel een aan haar gelieerde onderneming, het recht van eerste koop tegen de dan geldende marktwaarde. Deze marktwaarde wordt bij verkoop gezamenlijk door twee onafhankelijke taxateurs vastgesteld, waarbij één taxateur door de directie van het fonds en één taxateur door ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V. wordt aangewezen.

### **Huurcontracten**

Super Winkel Fonds verhuurt haar vastgoedbeleggingen in de vorm van niet-opzegbare operationele huurcontracten. Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit deze huurcontracten is als volgt:

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Minder dan één jaar	17.270.000	16.438.000
Tussen één en vijf jaar	51.754.000	51.219.000
Meer dan vijf jaar	9.704.000	12.698.000
<b>Totaal</b>	<b>78.728.000</b>	<b>80.355.000</b>

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

### **Erfpacht**

Voor het object Hondsrug in Utrecht (Lunetten) geldt een voortdurend recht van erfpacht. De jaarlijkse verplichting in 2023 bedroeg € 55.539 (2022: € 54.675).

### **Juridisch eigendom**

Van de navolgende objecten ligt het juridische eigendom bij Stichting Supermarkt Fonds III en het economische eigendom bij SWF Invest I B.V.:

<b>Object</b>	
Borne, Marktplaats 27	Terneuzen, Bellamystraat 141
Leerdam, Vlietskant 4	Terneuzen, Alvarezlaan 74
Lochem, Prins Bernhardweg 28-40	Terneuzen, Alvarezlaan 76
Nuenen, Parkstraat 22-22a	Terneuzen, Alvarezlaan 78
Oostburg, Torenweidelaan 2	Utrecht, Hondsrug 60-62
Putten, Voorthuizerstraat 2	



## **12 Gebeurtenissen na balansdatum**

Op 15 januari 2024 heeft het fonds € 0,66 contant dividend per certificaat beschikbaar gesteld aan haar certificaathouders. Het bruto contant dividend betreft een interim-dividend over 2023.

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

### 13. Overige opbrengsten

	1 januari 2023 31 december 2023	1 januari 2022 31 december 2022
	€	€
Rendementsuitkeringen	575.421	544.596
<b>Totaal</b>	<b>575.421</b>	<b>544.596</b>

Het Super Winkel Fonds houdt 205.508 participaties in het Nederlands Supermarkt Fonds. Tijdens het boekjaar 2023 is er in totaal € 575.421 (2022: € 544.596) aan rendementsuitkeringen ontvangen.

### 14. Waardeveranderingen van beleggingen

	1 januari 2023 31 december 2023	1 januari 2022 31 december 2022
	€	€
Gerealiseerde waardeveranderingen	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen	1.675.608	(4.724.449)
<b>Totaal</b>	<b>1.675.608</b>	<b>(4.724.449)</b>

De ongerealiseerde waardeveranderingen bestaan uit de waarde mutatie van de vastgoed portefeuille (€ 2,0 miljoen) en de mutatie in het belang van het fonds in het Nederlands Supermarkt Fonds (€ -0,4 miljoen).

### 15. Exploitatielasten

	1 januari 2023 31 december 2023	1 januari 2022 31 december 2022
	€	€
Property Management	649.782	607.242
Vergoeding verhuurmutaties	67.228	136.758
Onderhoud en bijdrage VVE	829.826	913.947
Zakelijke lasten	555.200	535.178
Erfpacht	79.960	83.706
Parkeerplaatsen kantoor Maagjesbolwerk	67.487	58.936
Verzekeringen	99.042	139.119
Oninbare huur	(99.032)	9.518
Taxatiekosten	136.250	63.838
Servicekosten rekening eigenaar	283.609	97.818
Advieskosten	34.345	49.751
Overige exploitatiekosten	14.560	18.240
<b>Totaal</b>	<b>2.718.257</b>	<b>2.714.051</b>

Vergoedingen voor vastgoedmanagement en verhuurmutaties worden, indien van toepassing, in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder. In 2023 heeft de beheerder € 649.782 (2022: € 607.242) aan vastgoedmanagementvergoeding in rekening gebracht. Gedurende 2023 heeft de beheerder € 67.228 (2022: € 136.758) aan vergoeding verhuurmutaties in rekening gebracht.

## 16. Directievergoeding

De directie van de beheerder brengt ter vergoeding van haar werkzaamheden per kwartaal een vergoeding in rekening aan de vennootschap van 0,125% per kwartaal (exclusief btw) over de balanswaarde van het vastgoed, welke wordt bepaald volgens de waarderingsgrondslagen die in deze jaarrekening zijn opgenomen. Over het 2023 bedraagt de directievergoeding € 1.245.470 (2022: € 1.263.108).

## 17. Algemene bedrijfslasten

	1 januari 2023 31 december 2023	1 januari 2022 31 december 2022
	€	€
Beleggersadministratie	21.120	20.460
Accountantskosten*)	43.800	31.800
Overige advieskosten	12.839	21.224
Raad van Commissarissen	50.062	37.000
Bestuurskosten	59.507	55.781
Niet verrekenbare BTW beheerder	109.521	88.000
Verzekeringskosten	37.203	14.978
Overige bedrijfslasten	77.705	59.633
<b>Totaal</b>	<b>411.757</b>	<b>328.876</b>

\* De ten laste van het boekjaar gebrachte honoraria voor de externe accountant en de accountsorganisatie, genoemd in artikel 1, eerste lid, onder a en e, van de Wet toezicht accountantsorganisatie, zijnde Deloitte Accountants B.V. en gelieerde organisaties, bedragen voor de wettelijke controle van de jaarrekening 2023 € 39.500 (2022: € 31.800) en €4.300 voor overige controleopdrachten. Er zijn geen niet-controlediensten uitgevoerd door Deloitte.

## 18. Rentebaten en –lasten

	1 januari 2023 31 december 2023	1 januari 2022 31 december 2022
	€	€
Rentelasten hypotheek	2.182.000	2.166.163
Amortisatie financieringskosten	244.618	235.359
Overige lasten	40.850	60.964
<b>Totaal</b>	<b>2.467.468</b>	<b>2.462.486</b>

## 19. Vergelijking met prospectus

Conform artikel 123 Bgfo Wft dient er een vergelijking gemaakt te worden tussen de naar soort onderscheiden kosten volgens het prospectus en de daadwerkelijk gemaakte kosten.

	Jaarrekening	Prospectus
Opbrengsten	17.733.542	16.582.000
Gemeentelijke lasten	(635.160)	(550.000)
Property Management	(649.782)	(634.000)
Vergoeding verhuurmutaties	(67.228)	(168.000)
Verzekeringen - vastgoed	(99.042)	(127.000)
Taxatiekosten	(136.250)	(85.000)
Onderhoud en bijdrage VVE	(829.826)	(845.000)
Overige exploitatiekosten	(300.969)	(421.000)
Exploitatiekosten	(2.718.257)	(2.830.000)
Als % van de opbrengsten	-15,3%	-17,1%
Raad van Commissarissen	(50.062)	(38.000)
Bestuurskosten	(59.507)	(54.000)
Beleggersadministratie	(21.120)	(22.000)
Accountant/fiscaal/juridisch	(56.639)	(59.000)
Niet verrekenbare btw beheerder	(109.521)	(123.000)
Overige fondskosten	(114.908)	(242.000)
Algemene bedrijfslasten	(411.757)	(538.000)
Als % van de opbrengsten	-2,3%	-3,2%
Vergoedingen aan beheerder	(1.245.470)	(1.251.000)
Rentebaten en -lasten (excl. amortisatie)	(2.222.850)	(2.225.000)
Overige	(3.468.320)	(3.476.000)
Als % van de opbrengsten	-19,6%	-21,0%
<b>Direct beleggingsresultaat</b>	<b>11.135.208</b>	<b>9.738.000</b>
Als % van de opbrengsten	62,8%	58,7%

## 20. Lopende kosten factor

De lopende kosten factor heeft tot doel het kostenniveau op een eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Hierbij worden de totale kosten (het totaal van de exploitatielasten, de directievergoeding, afschrijvingen en algemene kosten) die in de verslagperiode ten laste van het resultaat alsmede ten laste van het eigen vermogen zijn gebracht opgesteld en afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de interestkosten worden buiten beschouwing gelaten (zo ook de amortisatie financieringskosten), evenals de kosten verband houdend met het in- en uitstappen van deelnemers, voor zover deze gedekt worden uit de ontvangen op- en afslagen. Het gemiddelde eigen vermogen is berekend door het gemiddelde te nemen per 31 december 2022, 30 juni 2023 en 31 december 2023, waarbij de bedoelde tijdstippen worden gewogen in de verhouding (0,5:1:0,5).

	2023	2022
<i>Kosten</i>		
Exploitatielasten	2.718.257	2.714.051
Directievergoeding	1.245.470	1.263.108
Algemene bedrijfslasten	411.757	328.876
Afschrijvingen	199.149	372.659
	<u>4.574.633</u>	<u>4.678.694</u>
<i>Gemiddelde intrinsieke waarde</i>		
31 december PY	132.805.319 0,5	135.432.146 0,5
30 juni CY	144.485.501 1	140.212.998 1
31 december CY	<u>136.366.055 0,5</u>	<u>132.805.319 0,5</u>
	139.535.594	137.165.865
Lopende kosten factor	3,28%	3,41%

## 21. 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 2023 was dit nihil (2022: nihil).

### Structureringsvergoeding

Voor het begeleiden van de emissie brengt de directie een structureringsvergoeding in rekening ter grootte van 3% van emissieopbrengsten. Deze vergoeding bedraagt in 2023 nihil (2022: 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 2023 was dit nihil (2022: € 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 deze jaarrekening zijn opgenomen. In 2023 bedraagt de directievergoeding € 1.245.470 (2022: € 1.263.108).

### Vergoeding vastgoedmanagement en verhuurmutaties

Vastgoedmanagement en vergoeding verhuurmutaties worden in rekening gebracht op basis van de tariefkaart (indien van toepassing) van de beheerder. In 2023 heeft de beheerder € 649.782 (2022: € 607.242) aan vastgoedmanagementvergoeding in rekening gebracht. Gedurende 2023 heeft de beheerder € 67.228 (2022: € 136.758) 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 5% en de emissiekosten van 2% die in rekening worden gebracht door Annexum Beheer B.V. Het fonds kan ook certificaten inkopen tegen de alsdan geldende intrinsieke waarde verminderd met een afslag van 3% wegens te maken kosten met een minimum van € 100 per toe- of uitreder. Deze vergoeding wordt door de toe- dan wel uitreder gedragen.

*Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds, Stichting Administratiekantoor Annexum fondsen en Stichting Supermarktfonds III*

De vergoeding aan IQ EQ Corporate & Fund Services N.V. bedraagt € 59.507 (2022: € 55.781).

*Commissarissenvergoeding*

De vergoeding voor de commissarissen bedraagt € 50.062 in 2023 (2022: € 37.000).

# Enkelvoudige jaarrekening 2023

## ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

<i>Voor resultaatbestemming</i>		31 december 2023	31 december 2022
<i>Activa</i>	<i>ref.</i>	€	€
<b>Beleggingen</b>			
Financiële vaste activa	22	10.571.000	10.923.000
Beleggingen in groepsmaatschappijen	23	122.207.049	118.263.069
		<u>132.778.049</u>	<u>129.186.069</u>
<b>Vorderingen</b>			
Overige vorderingen en overlopende activa	24	31.702	846
		<u>31.702</u>	<u>846</u>
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa	25	424.836	582.565
Liquide middelen	26	3.238.621	3.111.383
		<u>3.663.457</u>	<u>3.693.948</u>
<b>Totaal activa</b>		<b>136.473.208</b>	<b>132.880.863</b>
<i>Passiva</i>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaats kapitaal	27	3.502.645	3.545.896
Agioreserve		107.010.383	108.727.932
Wettelijke reserve		424.836	582.565
Herwaarderingsreserve		22.858.543	21.064.774
Overige reserves		(9.797.401)	(5.894.394)
Onverdeeld resultaat		12.367.049	4.778.546
		<u>136.366.055</u>	<u>132.805.319</u>
<b>Langlopende schulden</b>	28	-	-
<b>Kortlopende schulden</b>			
Overige kortlopende schulden	29	107.153	75.544
		<u>107.153</u>	<u>75.544</u>
<b>Totaal passiva</b>		<b>136.473.208</b>	<b>132.880.863</b>

## ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2023

	1 januari 2023 31 december 2023	1 januari 2022 31 december 2022
	€	€
Overige baten en lasten	(514.139)	(756.141)
Resultaat financiële vaste activa	223.421	719.547
Resultaat deelnemingen	12.657.767	4.815.140
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>12.367.049</b>	<b>4.778.546</b>



## TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

### Algemeen

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

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

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

## Toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening

### 22. Financiële vaste activa

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

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Stand per 1 januari	10.923.000	10.748.049
Ongerealiseerde waardeinstijging participaties	(352.000)	174.951
<b>Boekwaarde per balansdatum</b>	<b>10.571.000</b>	<b>10.923.000</b>

Super Winkel Fonds N.V. houdt op 31 december 2023 205.508 van de participaties in Nederlands Supermarkt Fonds (de Jumbo portefeuille). Per 31 december 2023 bedraagt de waarde van een participatie NSF € 51,44 (31 december 2022: € 53,15). In 2023 is ruim € 0,6 miljoen aan rendementsuitkeringen ontvangen. Deze opbrengst is verantwoord onder de overige opbrengsten in de winst- en verliesrekening.

### 23. Beleggingen in groepsmaatschappijen

Het verloop van de post deelnemingen is als volgt:

	SWF Invest I B.V.	SWF Invest II B.V.	SWF Invest III B.V.	Totaal
Stand per 1 januari	109.116.820	10.607.740	-	119.724.560
Resultaat deelneming	4.108.448	706.789	(98)	4.815.139
Dividend	(5.620.000)	(800.000)	-	(6.420.000)
Agio'storting	-	500.000	-	500.000
<b>Boekwaarde per balansdatum</b>	<b>107.605.268</b>	<b>11.014.529</b>	<b>(98)</b>	<b>118.619.699</b>

De stand van de post beleggingen in groepsmaatschappijen is als volgt:

	Deelneming	Rekening Courant	Totaal 2023	Totaal 2022
	€	€	€	€
SWF Invest I B.V.	110.635.949	(215.462)	110.420.487	107.257.667
SWF Invest II B.V.	11.541.779	244.783	11.786.562	10.993.500
SWF Invest III B.V.	-	-	-	11.902
<b>Boekwaarde per balansdatum</b>	<b>122.177.728</b>	<b>29.321</b>	<b>122.207.049</b>	<b>118.263.069</b>

De beleggingen in groepsmaatschappijen betreft het aandeel van het Super Winkel Fonds N.V. in SWF Invest I B.V., SWF Invest II B.V., SWF Invest III B.V. Dit zijn 100% dochtervennootschappen.

SWF Invest I B.V. heeft in 2023 een dividenuitkering van € 8,5 miljoen uitgekeerd aan Super Winkel Fonds N.V. SWF Invest II B.V. heeft in 2023 een dividenuitkering van € 0,9 miljoen uitgekeerd aan Super Winkel Fonds N.V. onder inhouding van 15% dividendbelasting. SWF N.V. heeft een agio'storting van € 0,3 miljoen uitgevoerd in SWF Invest II B.V.

SWF Invest III B.V. is in 2023 geliquideerd. De onderneming had geen activiteiten.

## 24. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Te verrekenen BTW	18.319	-
Overige vorderingen	13.383	846
<b>Boekwaarde per balansdatum</b>	<b>31.702</b>	<b>846</b>

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

## 25. Immateriële vaste activa

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

	Oprichtings- kosten	Emissie kosten	Totaal 2023	Totaal 2022
	€	€	€	€
Aanschafwaarde	13.455	3.993.153	4.006.608	4.150.740
Cumulatieve afschrijving	(4.952)	(3.419.091)	(3.424.043)	(3.195.516)
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>8.503</b>	<b>574.062</b>	<b>582.565</b>	<b>955.224</b>
<i>Mutaties:</i>				
Investerings	-	41.420	41.420	-
Afschrijvingskosten	(2.691)	(196.458)	(199.149)	(372.659)
<b>Saldo</b>	<b>(2.691)</b>	<b>(155.038)</b>	<b>(157.729)</b>	<b>(372.659)</b>
Geactiveerd	13.455	4.034.573	4.048.028	4.150.740
Afschrijvingen	(7.643)	(3.615.549)	(3.623.192)	(3.568.175)
<b>Boekwaarde per balansdatum</b>	<b>5.812</b>	<b>419.024</b>	<b>424.836</b>	<b>582.565</b>
<i>Afschrijvingspercentages</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>		

De immateriële vaste activa worden in vijf jaar naar tijdsgelang ten laste van het resultaat afgeschreven.

## 26. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

## 27. Eigen vermogen

De mutatie in het aantal geplaatste aandelen gedurende 2023 is als volgt gespecificeerd:

	Aantal certificaten
Geplaatst per 1 januari	3.545.897
Uitgifte aandelen	-43.250
<b>Geplaatst per 31 december 2023</b>	<b>3.502.647</b>

Het maatschappelijk kapitaal van het fonds bestaat uit 5.000.000 gewone aandelen met een nominale waarde van € 1,00. Alle aandelen geplaatste aandelen zijn geplaatst bij Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds, die deze heeft gecertificeerd naar de beleggers in het fonds.

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

	Geplaatst kapitaal	Agio	Wettelijke reserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Onverdeeld Resultaat	Totaal 2022
	€	€	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari	3.499.979	106.977.951	955.223	20.925.141	(24.183.615)	27.257.468	135.432.147
Resultaat bestemming	-	-	-	-	27.257.468	(27.257.468)	-
(Interim)-dividend	-	-	-	-	(9.201.272)	-	(9.201.272)
Uitgifte certificaten	45.917	1.749.981	-	-	-	-	1.795.898
Herwaardering	-	-	-	139.633	(139.633)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	-	(372.658)	-	372.658	-	-
Resultaat na belasting	-	-	-	-	-	4.778.546	4.778.546
<b>Stand per 31 december 2022</b>	<b>3.545.896</b>	<b>108.727.932</b>	<b>582.565</b>	<b>21.064.774</b>	<b>(5.894.394)</b>	<b>4.778.546</b>	<b>132.805.319</b>

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

	Geplaatst kapitaal	Agio	Wettelijke reserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	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	-	-	-	-	(7.045.513)	-	(7.045.513)
Inkoop certificaten	(171.357)	(6.680.368)	-	-	-	-	(6.851.726)
Uitgifte certificaten	128.107	4.962.819	-	-	-	-	5.090.926
Herwaardering	-	-	-	1.793.769	(1.793.769)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	-	(157.729)	-	157.729	-	-
Resultaat na belasting	-	-	-	-	-	12.367.049	12.367.049
<b>Stand per 31 december 2023</b>	<b>3.502.645</b>	<b>107.010.383</b>	<b>424.836</b>	<b>22.858.543</b>	<b>(9.797.401)</b>	<b>12.367.049</b>	<b>136.366.055</b>

### Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve heeft betrekking op de objecten die een hogere waarde hebben dan de verkrijgingprijs.

### Wettelijke reserve

De wettelijke reserve is gevormd voor de immateriële vaste activa.

### Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde per certificaat bedraagt op 31 december 2023 € 38,93 (eind 2022: € 37,45).

### 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.

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De directie stelt voor het positieve resultaat over 2023 na belastingen toe te voegen aan de overige reserves. Als interim-dividend over 2023 is inmiddels € 5,9 miljoen uitgekeerd. Gezien het gerealiseerde fiscale resultaat van € 10,4 miljoen, stelt de directie een slotdividend over 2023 voor ter grootte van € 4,5 miljoen (circa € 1,29 per certificaat).

### Totaalresultaat

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

## 28. Langlopende schulden

Voor de langlopende schulden wordt verwezen naar paragraaf 8 van de geconsolideerde jaarrekening.

## 29. Kortlopende schulden

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

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Accountants- en advieskosten	43.800	-
Nog te betalen bedragen	63.353	75.544
<b>Boekwaarde per balansdatum</b>	<b>107.153</b>	<b>75.544</b>

## 30. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

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

### Overige informatie

#### *Personeel*

Super Winkel Fonds N.V. heeft geen personeel in dienst (2022: idem).

### Ondertekening van het jaarbericht

Amsterdam, 5 april 2024

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

J.E.P. de Boer

R.M. Jansen

R.P. Boon

## Overige gegevens

### Statutaire winstbestemmingsregeling

Artikel 27 van de statuten van Super Winkel Fonds N.V. bepaalt de verdeling van de winst die in enig boekjaar is behaald. De tekst van artikel 27 luidt als volgt:

1. De winst staat ter beschikking van de algemene vergadering met inachtneming van het dienaangaande in lid 4 bepaalde.
2. Uitkeringen kunnen slechts plaatshebben tot ten hoogste het uitkeerbare deel van het eigen vermogen.
3. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
4. Van de winst behaald in enig boekjaar zal na afsluiting van het boekjaar binnen de wettelijk voorgeschreven termijn een zodanig gedeelte aan de aandeelhouders worden uitgekeerd als nodig is om de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 Vpb te handhaven. Het bestuur kan van de resterende winst zoveel reserveren als het bestuur wenselijk acht.
5. De bestuur kan, met inachtneming van het dienaangaande in lid 2. bepaalde, besluiten tot uitkering van interim-dividend.
6. De algemene vergadering kan, met inachtneming van het dienaangaande in lid 2. bepaalde, besluiten tot uitkeringen ten laste van een reserve.
7. De vordering van de aandeelhouder tot uitkering verjaart door een tijdsverloop van vijf jaren.

### Persoonlijke belangen in het fonds

De leden van de Raad van Commissarissen hadden gedurende 2023 geen ander persoonlijk belang bij de beleggingen van de vennootschap dan als certificaathouder van de vennootschap. De directie van de vennootschap had gedurende 2023 geen ander persoonlijk belang bij de beleggingen van de vennootschap dan als certificaathouder van de vennootschap.

## Bijlage I: Vastgoedportefeuille

<i>Plaats</i>	<i>Adres</i>	<i>Metrage</i>
Amersfoort	Arnhemseweg 4	2.511
Amsterdam	Delflandplein	2.435
Amsterdam	Kastelenstraat 70	1.440
Amsterdam	Overtoom 116	1.321
Apeldoorn	Schubertplein 1	1.230
Borne	Marktplein 27	1.519
Den Haag	Parijsplein 1	5.130
Deventer	Beestenmarkt 1	5.348
Deventer	Broederenplein 5	1.746
Drachten	Dwarswyk 88	3.648
Eindhoven	Dirigentplein 85	2.825
Harderwijk	Nassaulaan 10	1.437
Harmelen	Dorpsstraat 152	1.997
Kerkrade	Carboonplein 1	3.049
Kerkrade	Maria Gorettiplein 1	2.391
Leerdam	Nieuwstraat 85	2.414
Leerdam	Vlietskant 4	1.665
Lochem	Prins Bernhardweg 40	1.890
Maasland	Huis te Veldelaan 2	3.431
Moordrecht	De Smidse 16	2.499
Nuenen	Vincent van Goghstraat 37	1.501
Oegstgeest	Rustenburgerpad 9	2.482
Oostburg	Torenweidelaan 2	4.435
Panningen	Pastoor Huijbenplein 19	1.893
Pernis	G.A. Soetemanweg 97	1.180
Putten	Voorthuizerstraat 2	1.470
S-Gravendeel	Langestraat 5	1.431
Terneuzen	Alvarezlaan 74	2.615
Tilburg	Amer 13	1.819
Udenhout	Kreitenmolenstraat 149	2.264
Utrecht	Hondsrug 60	4.160
Utrecht	Oranjerivierdreef 2	3.765
Vlaardingen	GedempteBiersloot 7	1.549
Zevenaar	Kampsingel 2	2.405
Zevenbergen	Molenstraat 17	2.773
Zwolle	Jufferenwal 24	2.194
Zwolle	Maagjesbolwerk 44	15.763
<b>Totaal</b>		<b>103.624</b>

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouders van Super Winkel Fonds N.V.

## VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2023

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Super Winkel Fonds N.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Super Winkel Fonds N.V. op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Super Winkel Fonds N.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

### Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de entiteit en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem geëvalueerd. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:



- Het vanuit de Nederlandse controlestandaarden veronderstelde risico op fraude doordat management in staat is de interne beheersingsmaatregelen te doorbreken.
- Het risico op een onjuiste waardering van de vastgoedbeleggingen als gevolg van het feit dat de waardering sterk onderhevig is aan inschattingen van het management.

De directie bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen vanwege het vermogen van de directie om de financiële administratie te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te omzeilen die effectief lijken te werken. Hoewel het risiconiveau van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management van entiteit tot entiteit zal verschillen, is het risico niettemin aanwezig binnen alle entiteiten.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van de directie en de raad van commissarissen.

Wij hebben getoetst of de in het grootboek vastgelegde journalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.

Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door de entiteit, met name die welke betrekking hebben op subjectieve waarderingen en complexe transacties, mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving.

Wij hebben geëvalueerd of de oordeelsvormingen en beslissingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen wijzen op een mogelijke tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude. Wij hebben een retrospectieve beoordeling uitgevoerd van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. De waardering van de vastgoedbeleggingen is een significant element binnen onze controle gezien het feit dat de waardering inherent onderhevig is aan schattingen in combinatie met de relatieve omvang van de vastgoedbeleggingen in de balans en omdat aanpassingen in assumpties een significant effect kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Wij hebben interne specialisten ingezet om de belangrijkste assumpties binnen het waarderingsmodel, onderliggend aan de waardering van de vastgoedbeleggingen, te toetsen.

Wij hebben significante inputdata die wordt gebruikt in het waarderingsmodel onderliggend aan de waardering van de vastgoedbeleggingen aangesloten op de financiële administratie dan wel brondocumentatie.

Voor significante transacties hebben wij beoordeeld of de zakelijke beweegredenen voor de transacties doen vermoeden dat ze mogelijk zijn aangegaan met het oog op frauduleuze financiële verslaggeving of het verhullen van een oneigenlijke toe-eigening van activa.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

#### **Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving**

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op de entiteit door inlichtingen in te winnen bij de directie, de raad van commissarissen en het lezen van notulen.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het

(vennootschaps)belastingrecht en de vereisten in het kader van Titel 9 van Boek 2 BW aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is de entiteit onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van de entiteit en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van de entiteit, voor de mogelijkheid van de entiteit om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening. Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

### **Controle-aanpak continuïteit**

De directie van Super Winkel Fonds N.V. heeft de continuïteitsveronderstelling gehanteerd bij het opstellen van de jaarrekening. De directie heeft hiertoe een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van Super Winkel Fonds N.V. om haar activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden na opstellen van de jaarrekening. Bij het evalueren van deze beoordeling van de directie hebben wij professionele oordeelsvorming toegepast en onze professioneel-kritische instelling gehandhaafd.

Wij hebben overwogen of de inschatting van het hanteren van de continuïteitsveronderstelling door de directie, gebaseerd op de kennis en inzichten die door ons zijn verkregen bij de controle van de jaarrekening of anderszins, alle gebeurtenissen of omstandigheden bevat die gerede twijfel zouden kunnen doen ontstaan over het vermogen van de onderneming om haar bedrijfsactiviteiten voort te zetten. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplichting om in onze controleverklaring de aandacht te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de financiële overzichten of, indien dergelijke toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen.

Op basis van onze uitgevoerde werkzaamheden zijn wij het eens met de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij baseren onze conclusies op de controle-informatie die is verkregen tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven.

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Bericht van de Raad van Commissarissen.
- Kerncijfers.
- Verslag van de directie.
- Profiel.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor het verslag van de directie en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de directie en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

### **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

#### **Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening**

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

#### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Wij communiceren met de directie en de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rotterdam, 5 april 2024

Deloitte Accountants B.V.

drs. D. Sonneveldt RA

**ANNEXUM**

Strawinskylaan 485  
(World Trade Center, Toren 4)  
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)

