

Halfjaarbericht 2024

Super Winkel Fonds N.V.



SUPER WINKEL FONDS N.V. EEN BELEGGING VAN ANNEXUM

Inhoudsopgave

Bericht van de Raad van Commissarissen	3
Kerncijfers	4
Verslag van de directie	5
Halfjaarbericht	9
- Balans per 30 juni 2024	9
- Winst- en verliesrekening over periode 1 januari t/m 30 juni 2024	10
- Kasstroomoverzicht over periode 1 januari t/m 30 juni 2024	11
- Toelichting op de geconsolideerde balans	12
Bijlage I: Vastgoedportefeuille per 30 juni 2024	19

Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de certificaathouders,

Hierbij bieden wij u het halfjaarbericht 2024 van Super Winkel Fonds aan, opgesteld door de directie. Het halfjaarbericht van 2024 is niet gecontroleerd door de accountant.

De belangrijkste activiteit van het fonds gedurende deze periode was de herstructurering naar een fonds voor gemene rekening.

De onderwerpen die tijdens de vergadering van onze Raad (2 april 2024) zijn besproken, hadden betrekking op het herstructureren van het fonds, het jaarbericht, de duurzaamheidsrapportage van de beheerder, de ontwikkelingen van de inflatie en rente, het dividendbeleid, het strategisch beleid inzake de vastgoedobjecten en de (her)financiering van de portefeuille. Daarnaast onderhielden wij frequent contact over actuele ontwikkelingen met betrekking tot deze onderwerpen.

Amsterdam, 26 augustus 2024

De Raad van Commissarissen:

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

Kerncijfers

Fondskennmerken

		2020	2021	2022	2023	HJ 2024
Resultaten (x € 1.000)						
	<i>ref.</i>					
Bruto huuropbrengsten		13.914	15.245	16.100	17.158	8.895
Direct beleggingsresultaat		8.231	9.622	10.111	11.135	5.688
Indirect beleggingsresultaat		2.297	17.636	(5.332)	1.232	585
Totaal Beleggingsresultaat		10.528	27.257	4.779	12.367	6.272
Balans (x € 1.000)						
Vastgoedbeleggingen	1	211.450	249.958	246.173	247.996	249.126
Eigen vermogen		115.017	135.432	132.805	136.366	139.357
Vreemd vermogen (Hypothecair)		106.398	120.727	117.941	117.431	116.840
Solvabiliteit (in %)	2	50,6%	52,4%	52,5%	53,2%	53,7%
Loan-to-value (in %)	3	50,3%	50,5%	50,1%	49,5%	49,0%
Lopende kosten factor (in %)		4,4%	3,8%	3,4%	3,3%	3,7%
Aantal supermarkten in het fonds		40	40	40	40	40
Supermarkten als % v/d huurinkomsten		73,0%	73,0%	73,0%	75,0%	74,8%
Gem. gewogen looptijd v/d huurovereenk. (in jaren)		4,8	4,7	5,1	4,6	4,2
Bezettingsgraad		99,6%	99,5%	99,0%	98,9%	99,2%
Gemiddelde gewogen (reken)rente		1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
Rentevast periode (in jaren)		6,8	5,8	4,8	3,8	3,3
Liquideitsreserve	4	3,4%	5,1%	4,5%	5,4%	6,1%

Noten:

- De beleggingen zijn gewaardeerd tegen actuele waarde op basis van de taxatie van CBRE per juni 2024.
- De solvabiliteit is berekend door het eigen vermogen te delen door het totaalvermogen (balanstotaal).
- Loan-to-value is berekend door het hypothecair vreemd vermogen af te zetten tegen de actuele waarde van het vastgoed.
- De liquideitsreserve is berekend door de liquide middelen te delen door het eigen vermogen. Het fonds is sinds 3 april 2023 een open-end fonds. Per jaar koopt het fonds (in beginsel) maximaal 5% van de aan het begin van het jaar uitstaande certificaten in. Het fonds houdt een liquideitsreserve aan van 5% van het eigen vermogen die kan worden aangewend om aan deze inkoopverplichting te kunnen voldoen.

Kenmerken per certificaat

		2020	2021	2022	2023	HJ 2024
Bedragen in €						
	<i>ref.</i>					
Uitstaande certificaten van aandelen		3.442.565	3.499.979	3.545.897	3.502.647	3.536.927
Direct beleggingsresultaat per certificaat		3,05	2,78	2,85	3,16	1,63
Indirect beleggingsresultaat per certificaat		0,43	5,54	(1,76)	0,17	0,10
Totaal Beleggingsresultaat per certificaat		3,48	8,32	1,10	3,33	1,73
Intrinsieke waarde per certificaat (in euro's)		33,41	38,70	37,45	38,93	39,40
Handelswaarde per certificaat (in euro's)	1	33,65	39,37	37,84	39,19	39,60
Dividend per certificaat	2	2,58	2,60	2,62	1,98	1,32
Contant uitgekeerd	3	2,58	2,60	2,62	1,98	1,32
Contant rendement		7,9%	7,7%	6,7%	5,2%	3,4%

Noten:

- De handelswaarde zoals berekend door de directie van het fonds, ter indicatie voor handel op de secundaire markt of bij een emissie.
- Dividend per certificaat is het uitgekeerde dividend per certificaat van Super Winkel Fonds in het betreffende boekjaar op basis van eigendom van het certificaat in het betreffende boekjaar.
- Contant uitgekeerd dividend per certificaat is inclusief ingehouden dividendbelasting. De handelswaarde van het fonds is op 1 juli 2024 €0,67 ex-dividend gegaan, dit dividend heeft betrekking op de resultaten van het tweede kwartaal van 2024.

Verslag van de directie

Inleiding

Super Winkel Fonds 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 is omgezet van een besloten vennootschap in een naamloze vennootschap en daarmee een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal is geworden. Super Winkel Fonds N.V. is in mei 2016 gefuseerd met Supermarkt Beleggingsfonds B.V.

Afgelopen halfjaar

Het eerste halfjaar 2024 van Super Winkel Fonds kan wederom als positief worden aangemerkt. Het directe beleggingsresultaat per certificaat is € 1,63 (medio 2023: € 1,52). De huuropbrengsten zijn met 3,7% gestegen ten opzichte van medio 2023 als gevolg van de indexatie van de huurovereenkomsten.

Het kabinet heeft besloten dat per 1 januari 2025 het fbi-regime wordt afgeschaft voor fondsen die direct in Nederlands vastgoed beleggen. De overheid biedt tijdelijk vrijstellingen voor herstructurering naar een andere entiteit, op voorwaarde dat de herstructurering in 2024 plaatsvindt. Zonder herstructurering zou over het bruto rendement 25,8% vennootschapsbelasting verschuldigd zijn in het fonds, wat een negatieve invloed heeft op het rendement. Er zou dubbele belasting plaatsvinden, zowel bij het fonds als bij de belegger. Op basis van ingewonnen fiscaal en juridisch advies, en in overleg met de Raad van Commissarissen, heeft de beheerder tijdens de jaarvergadering het voorstel gedaan om het fonds te herstructureren van een naamloze vennootschap (NV) naar een Fonds voor Gemene Rekening (FGR). Dit betekent dat het fonds geen belasting hoeft te betalen over de winst. Daarnaast, wordt er geen dividendbelasting meer ingehouden.

Op de jaarvergadering van 16 mei 2024 is de herstructurering van het Super Winkel Fonds N.V. naar een Fonds voor Gemene Rekening (FGR) goedgekeurd. De vergadering heeft met 99,65% van de stemmen vóór deze omzetting gestemd. De volgende stap betreft het ontvangen van bevestiging van beleggers voor de omzetting van de huidige certificaten naar participaties in het nieuwe fonds. Inmiddels is voor 98% van de certificaten een omzettingsformulier ontvangen.

Bij de herstructurering worden de beleggingen van het Super Winkel Fonds N.V. ingebracht in een nieuw Fonds voor Gemene Rekening (Super Winkel Fonds FGR). Annexum streeft ernaar de herstructurering van het fonds, en daarmee de daadwerkelijk juridische omzetting van de certificaten naar participaties in het nieuwe fonds, per 30 september 2024 te effectueren.

Resultaat

Operationeel heeft het fonds een sterke performance gerealiseerd. De huuropbrengsten zijn in het eerste halfjaar gestegen naar € 8,9 miljoen (medio 2023: € 8,6 miljoen) en het directe beleggingsresultaat naar € 5,7 miljoen (medio 2023: € 5,4 miljoen). Het directe beleggingsresultaat als percentage van de huuropbrengsten is gestegen naar 63,9% (medio 2023: 63,2%).

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 99,2% (op basis van vloeroppervlak), de gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 4,2 jaar en de loan-to-value bedraagt 49,0% per 30 juni 2024.

Het totale beleggingsresultaat is als volgt opgebouwd:

	HJ 2024	HJ 2023
	€	€
Huuropbrengsten	8.895.476	8.580.246
Overige opbrengsten	302.096	287.711
Exploitatielasten	(1.579.850)	(1.513.911)
Directievergoeding	(619.998)	(614.500)
Algemene bedrijfslasten	(247.829)	(227.707)
Rentelasten (excl. amortisatie fin. kosten)	(1.062.391)	(1.087.191)
Direct beleggingsresultaat	5.687.504	5.424.648
<i>Als % van de huuropbrengsten</i>	<i>63,9%</i>	<i>63,2%</i>
(On)gerealiseerde waardeveranderingen	817.321	7.744.517
Afschrijvingskosten	(110.622)	(99.903)
Amortisatie financieringskosten	(121.846)	(120.294)
Indirect beleggingsresultaat	584.853	7.524.320
Totaal beleggingsresultaat	6.272.357	12.948.968

Het direct beleggingsresultaat is in het eerste halfjaar van 2024 met € 0,3 miljoen gestegen ten opzichte van het voorgaande boekjaar. Dit wordt voornamelijk verklaard door de huuropbrengsten, die met € 0,3 miljoen (3,7%) zijn gestegen ten opzichte van medio 2023. De kosten zijn licht gestegen met € 67 duizend ten opzichte van medio 2023.

Het indirect resultaat is gedaald van € 7,7 miljoen medio 2023 naar € 0,6 miljoen medio 2024, een daling van € 6,9 miljoen. Dit is voornamelijk het gevolg van de waardeverandering op basis van taxaties van de vastgoedportefeuille, deze bedroeg medio 2024 € 0,8 miljoen (medio 2023: € 7,6 miljoen).

De deelname in het Nederlands Supermarkt Fonds (Jumbo-portefeuille) heeft geresulteerd in een positief direct resultaat van ca. € 0,3 miljoen (medio 2023: € 0,3 miljoen). Tezamen met het indirecte beleggingsresultaat heeft dit medio 2024 geresulteerd in een totaal beleggingsrendement van 3,1% (medio 2023: 3,7%).

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 het verstrijken van het verslagjaar uitgekeerd te worden. Het fiscale resultaat komt vrijwel overeen met het gerealiseerde directe resultaat.

Het totale dividend over het eerste halfjaar van 2024 is € 1,32. Het dividend is uitgekeerd in januari (€ 0,66) en april (€ 0,66). In totaal is er een contant rendement van 3,4% (medio 2023: 3,5%) gerealiseerd. Op 15 juli, na balansdatum, is een bedrag van € 0,67 uitgekeerd. In 2024 zal daarnaast nog één keuzedividend (herbeleggen of contant) van € 0,67 worden uitgekeerd. Om te voldoen aan de uitdelingsverplichting voorafgaand aan de herstructurering, zal SWF N.V. een stockdividend uitkeren. Deze uitkering is afhankelijk van het exacte herstructureringsmoment en het fiscale resultaat op dat moment.

Intrinsieke waarde en handelswaarde

De beheerder stelt de handelswaarde van een certificaat vast op basis van de intrinsieke waarde. De beheerder is bevoegd de handelswaarde middels een opslag of afslag op de intrinsieke waarde bij te stellen. Het verschil ten opzichte van de intrinsieke waarde per certificaat is de verwerking van de bijkomende kosten (o.a. overdrachtsbelasting, notaris- en taxatiekosten, transactievergoeding). Bij bepaling van de handelswaarde worden deze kosten wel geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar. Aangezien beleggen in vastgoed een lange-termijn-karakter kent en de huidige wijze van berekenen de intrinsieke waarde (per certificaat) onevenwichtig beïnvloedt vanuit het perspectief van zowel het fonds, uittrekkende beleggers als beleggers die aandelen aankopen, wordt voor de handel in certificaten in het fonds op de secundaire markt een handelswaarde berekend waarbij het element van deze bijkomende kosten is aangepast. In het prospectus en in de jaarrekeningen zijn de verschillen tussen intrinsiek en handelswaarde gedetailleerder omschreven.

Op basis van handelswaarde bedraagt het eigen vermogen op balansdatum 30 juni 2024 € 140,0 miljoen. Het aantal uitstaande certificaten is 3.536.927. De handelswaarde per certificaat bedraagt per 30 juni 2024 € 39,60 (31 december 2023: € 39,19).

De balans op basis van intrinsieke waarde en handelswaarde ziet er per 30 juni 2024 als volgt uit:

	Intrinsieke waarde	Handelswaarde
<i>Activa</i>	€	€
Vastgoedbeleggingen	238.530.000	238.530.000
Financiële vaste activa	10.596.000	10.596.000
Geactiveerde bijkomende kosten	-	690.000
Vorderingen	1.240.194	1.240.194
Overige activa	8.964.078	8.964.078
Totaal activa	259.330.272	260.020.272
<i>Passiva</i>		
Eigen vermogen	139.357.081	140.047.082
Langlopende schulden	115.299.380	115.299.380
Kortlopende schulden	4.673.811	4.673.811
Totaal passiva	259.330.272	260.020.272
Aantal certificaten	3.536.927	3.536.927
Waarde per certificaat	39,40	39,60

Vastgoedportefeuille

Het vastgoed is op reële waarde gewaardeerd en vastgesteld door middel van een externe taxatie. De portefeuille is medio 2024 getaxeerd door CBRE op een geschatte waarde van € 238,5 miljoen kosten koper (ultimo 2023: € 237,4 miljoen). De waarde van de objecten die medio 2024 tot het fonds behoorden, is met 0,3% toegenomen ten opzichte van 31 december 2023. De gemiddelde bezettingsgraad is medio 2024 99,2% (31 december 2023: 98,9%).

Per 30 juni 2024 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. Ten slotte, is er een drietal objecten dat naast (een) supermarkt(en) een kantoor-, parkeer- of horecafunctie heeft.

Naast de objecten in de portefeuille beschikt Super Winkel Fonds over participaties in het Nederlands Supermarkt Fonds (NSF). Het Nederlands Supermarkt Fonds bestaat uit bestaande uit 43 Jumbo supermarkten. Super Winkel Fonds houdt circa 8,7% van de certificaten in NSF (de Jumbo-portefeuille). De deelname in het Nederlands Supermarkt Fonds (Jumbo portefeuille) heeft medio 2024 geresulteerd in een totaal beleggingsrendement van 3,1% (medio 2023: 3,7%).

Voor de onderstaande objecten zijn in het eerste halfjaar van 2024 de volgende veranderingen doorgevoerd:

Lunetten, Utrecht

In winkelcentrum Lunetten in Utrecht is er een nieuwe huurovereenkomst gesloten met de fietshandel voor een nieuwe huurperiode van 5 jaar voor een iets lagere (marktconforme) huurprijs.

Dwarswyk, Drachten

In winkelcentrum Dwarswyk te Drachten is een nieuwe 5-jarige huurovereenkomst gesloten met een lokale winkelier van damesmode tegen marktconforme condities.

Delflandplein, Amsterdam

De huurovereenkomst met Kruidvat aan het Delflandplein te Amsterdam is verlengd met een nieuwe periode van 5 jaar.

Gagelhof, Utrecht

In winkelcentrum Gagelhof te Utrecht is de lopende overeenkomst met Geldmaat verlengd met een nieuwe jaartermijn.

Westwal, Leerdam

In het complex aan de Westwal / Nieuwstraat te Leerdam is een appartement verbouwd en per 1 mei 2024 verhuurd tegen een hogere huur. In het complex is ook een hoekwinkel van 210 vierkante meter, tegen een huur boven de

getaxeerde markthuur, verhuurd aan een Poolse supermarkt.

Dorpsstraat, Harmelen

In het complex Dorpsstraat te Harmelen is een woning beschikbaar gekomen, welke meteen tegen marktconforme condities is verhuurd (zonder leegstand).

Arnhemseweg, Amersfoort

Tussen de VvE-leden van het complex Arnhemseweg te Amersfoort liep een langdurige discussie over de verdeelsleutel van een investering benodigd ter herstel van langdurige lekkageproblemen in de parkeerkelder. Partijen zijn het met elkaar eens geworden over een gunstigere verdeling (voor het fonds) zonder tussenkomst van een rechtbank of arbitrage. Opdracht tot herstel is inmiddels gegeven, waarbij volledige uitvoering in 2024 wordt verwacht.

Langestraat, 's-Gravendeel

In 's-Gravendeel loopt een procedure bij de rechtbank tegen een franchisenemer van AH in verband met een grote huurachterstand. De winkel is inmiddels gesloten en er wordt tussen franchisenemer en schuldeisers naar een oplossing gezocht om de financiële schade voor het fonds te beperken.

Dirigentplein, Eindhoven

Onder complex Dirigentplein te Eindhoven is een wielklemservice in het leven geroepen om illegaal parkeren door omwonenden tegen te gaan.

Amer, Tilburg

In Tilburg (Amer) dient er asbest te worden verwijderd en zal meteen het dak worden vervangen. Onderzoek naar constructie loopt, alsmede inventarisatie naar wens voor zonnepanelen.

Maagjesbolwerk, Zwolle

Inzake de constructieve problemen in de parkeergarage Q-Park Maagjesbolwerk te Zwolle zijn de werkzaamheden voor de beoogde herstelwerkzaamheden in kaart gebracht, kostenraming is gemaakt en alles is gereed om in opdracht te geven. De verwachte start van de werkzaamheden is na de bouwvak 2024.

Financiering

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

De vastgoedportefeuille die per 31 december 2020 werd gehouden, is per 1 januari 2021 door middel van een juridische splitsing ondergebracht in SWF Invest I B.V. De hypothecaire financiering op deze portefeuille is voor gelijke delen gefinancierd door Postbank en Berlin Hyp AG en bedraagt per 30 juni 2024 € 102,8 miljoen (ultimo 2023: € 103,3 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 bedraagt per 30 juni 2024 € 14,0 miljoen (ultimo 2023: € 14,2 miljoen). Voor meer informatie over de financieringsvoorwaarden refereren wij naar noot 4 in het halfjaarbericht.

Vooruitzichten

In algemene zin is de toekomst voor de vastgoedmarkt lastig te voorspellen. De huidige resultaten van het fonds ontwikkelen zich conform de begroting. De beheerder verwacht dat de doelstellingen in de begroting worden behaald.

Amsterdam, 26 augustus 2024

Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
J.E.P. de Boer
R.M. Jansen
R.P. Boon

Halfjaarbericht 2024

BALANS PER 30 JUNI 2024

<i>Voor resultaatbestemming</i>		30 juni 2024	31 december 2023
<i>Activa</i>	<i>ref.</i>	€	€
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	1	238.530.000	237.425.000
Financiële vaste activa	2	10.596.000	10.571.000
		<u>249.126.000</u>	<u>247.996.000</u>
Vorderingen			
Huurdebiteuren		157.499	226.104
Overige vorderingen en overlopende activa		1.082.695	309.320
		<u>1.240.194</u>	<u>535.424</u>
Overige activa			
Immateriële vaste activa		482.530	424.836
Liquide middelen		8.481.548	7.301.079
		<u>8.964.078</u>	<u>7.725.915</u>
Totaal activa		259.330.272	256.257.339
<i>Passiva</i>			
Groepsvermogen	3	139.357.081	136.366.055
Langlopende schulden	4	115.299.380	115.767.847
Kortlopende schulden			
Hypothecaire kortlopende schulden		1.180.625	1.180.625
Crediteuren		60.468	7.011
Belastingen		840.645	801.339
Vooruit ontvangen huur		1.926.009	1.628.412
Overige kortlopende schulden		666.064	506.050
		<u>4.673.811</u>	<u>4.123.437</u>
Totaal passiva		259.330.272	256.257.339

WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI TOT EN MET 30 JUNI 2024

		1 januari 2024	1 januari 2023
		30 juni 2024	30 juni 2023
		€	€
	<i>ref.</i>		
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	5	8.895.476	8.580.246
Overige opbrengsten	5	302.096	287.711
		<u>9.197.572</u>	<u>8.867.957</u>
Waardeveranderingen van de beleggingen			
Ongerealiseerde waardeveranderingen	1,2	817.321	7.744.517
		<u>817.321</u>	<u>7.744.517</u>
Som van de opbrengsten (uit beleggingen)		10.014.893	16.612.474
Bedrijfslasten			
Exploitatie-uitgaven	6	(1.579.850)	(1.513.911)
Directievergoeding		(619.998)	(614.500)
Algemene bedrijfslasten		(247.829)	(227.707)
Afschrijvingskosten		(110.622)	(99.903)
Rentebaten en -lasten	7	(1.184.237)	(1.207.485)
		<u>(3.742.536)</u>	<u>(3.663.506)</u>
Som der bedrijfslasten		(3.742.536)	(3.663.506)
Resultaat voor belastingen		6.272.357	12.948.968
Belastingen		-	-
Resultaat na belastingen		6.272.357	12.948.968
		1 januari 2024	1 januari 2023
		30 juni 2024	30 juni 2023
		€	€
Direct beleggingsresultaat		5.687.504	5.424.648
Indirect beleggingsresultaat		584.853	7.524.320
Resultaat na belastingen		6.272.357	12.948.968

KASSTROOMOVERZICHT 1 JANUARI TOT EN MET 30 JUNI 2024

<i>Volgens indirecte methode</i>		1 januari 2024	1 januari 2023
		30 juni 2024	30 juni 2023
	<i>ref.</i>	€	€
<i>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</i>			
Resultaat na belastingen		6.272.357	12.948.968
Ongerealiseerde waardeverandering	1,2	(817.321)	(7.744.517)
Amortisatie / afschrijvingen		232.468	220.197
Mutatie werkkapitaal		(154.395)	(1.202.216)
Investerings in vastgoed objecten	1	(312.679)	(66.483)
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		5.220.430	4.155.950
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>			
Opname hypothecaire lening	4	-	1.472.892
Aflossing hypothecaire lening	4	(590.314)	(1.392.812)
Geactiveerde financieringskosten	4	-	(4.000)
Uitgifte certificaten	3	2.115.382	2.654.673
Inkoop certificaten	3	(758.403)	(1.990.335)
Dividend en ingehouden dividendbelasting	3	(4.638.310)	(1.933.124)
Geactiveerde emissiekosten		(168.316)	(5.388)
Totale kasstroom uit financieringsactiviteiten		(4.039.960)	(1.198.094)
Netto kasstroom		1.180.469	2.957.856
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari		7.301.079	5.991.428
Geldmiddelen per 30 juni		8.481.548	8.949.284
Toename / (Afname) geldmiddelen		1.180.469	2.957.856

TOELICHTING OP HET HALFJAARBERICHT

Algemeen

Oprichting vennootschap

Bij notaris mr. D. ter Braak van Van Doorne N.V., Advocaten, Notarissen en Fiscalisten te Amsterdam, is op 18 oktober 2007 de akte van oprichting (statutenwijziging op 4 augustus 2015) van de besloten vennootschap Super Winkel Fonds B.V., gevestigd te Amsterdam, verleden. De vennootschap houdt thans kantoor aan de Strawinskylaan 485 te Amsterdam en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30231194.

Doel

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

Gelieerde partijen

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

Directie

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

Raad van Commissarissen

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

Groepsverhoudingen

In het geconsolideerde halfjaarbericht van Super Winkel Fonds N.V. zijn de volgende entiteiten opgenomen: SWF Invest I B.V. (100%) en SWF Invest II B.V. (100%).

Grondslagen voor de consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens van Super Winkel Fonds N.V. en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen opgenomen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat.

Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin Super Winkel Fonds N.V. een meerderheidsbelang heeft, of waarin op een andere wijze een overwegende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of overwegende invloed kan worden uitgeoefend worden financiële instrumenten, die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend, betrokken.

Nieuw verworven deelnemingen worden in aanmerking genomen vanaf het tijdstip waarop invloed van betekenis op het zakelijke en het financiële beleid kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden verwerkt tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed. In het geconsolideerde halfjaarbericht zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals de binnen de groep gemaakte winsten. De te consolideren maatschappijen zijn integraal geconsolideerd, waarbij het minderheidsbelang van derden afzonderlijk tot uitdrukking is gebracht.

Algemene grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde halfjaarbericht

Het halfjaarbericht voor de periode geëindigd op 30 juni 2024 is opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het halfjaarbericht is opgesteld in euro's. Dezelfde grondslagen voor de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling worden gehanteerd als in het jaarbericht 2023. Het halfjaarbericht van 2024 is niet gecontroleerd door de accountant.

Toelichting op de geconsolideerde balans

1. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de post beleggingen is als volgt:

	30 juni 2024	31 december 2023
	€	€
Aanschafwaarde	235.404.055	235.256.663
Cumulatieve waardeverandering	2.020.945	(6.663)
Boekwaarde per 1 januari	237.425.000	235.250.000
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	312.679	147.392
Ongerealiseerde waardeveranderingen	792.321	2.027.608
Saldo	1.105.000	2.175.000
Aanschafwaarde	235.716.734	235.404.055
Cumulatieve waardeverandering	2.813.266	2.020.945
Boekwaarde per balansdatum	238.530.000	237.425.000

Per 1 juni 2024 is het vastgoed gewaardeerd op basis van een externe waardering door CBRE. Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen marktwaarde kosten koper. De waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 30 juni 2024 € 238,5 miljoen (ultimo 2023: € 237,4 miljoen). Deze stijging is het gevolg van een ongerealiseerde waardeverandering van € 0,8 miljoen positief en investeringen van € 0,3 miljoen. De like-for-like waardestijging van de portefeuille bedraagt 0,3%.

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

2. Financiële Vaste Activa

	30 juni 2024	31 december 2023
	€	€
Stand per 1 januari	10.571.000	10.923.000
Ongerealiseerde waardestijging participaties	25.000	(352.000)
Boekwaarde per balansdatum	10.596.000	10.571.000

De waarde van de investering in het Nederlands Supermarkt Fonds (NSF) per 30 juni 2024 bedraagt € 10,6 miljoen (ultimo 2023: € 10,6 miljoen) na rendementsuitkering van € 0,3 miljoen. Het totaalrendement op de investering is 3,1% in het eerste halfjaar (medio 2023: 3,7%).

3. Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen over het eerste halfjaar van 2024 zijn als volgt gespecificeerd:

	Geplaatst kapitaal	Agio	Wettelijke reserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal 2024
	€	€	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari	3.502.645	107.010.383	424.836	22.858.543	(9.797.401)	12.367.049	136.366.055
Resultaat bestemming	-	-	-	-	12.367.049	(12.367.049)	-
(Interim)-dividend	-	-	-	-	(4.638.310)	-	(4.638.310)
Inkoop certificaten	(19.249)	(739.154)	-	-	-	-	(758.403)
Uitgifte certificaten	53.530	2.061.852	-	-	-	-	2.115.382
Herwaardering	-	-	-	360.130	(360.130)	-	-
Uitgifte wettelijke reserve	-	-	57.694	-	(57.694)	-	-
Resultaat na belasting	-	-	-	-	-	6.272.357	6.272.357
Stand per 30 juni 2024	3.536.926	108.333.081	482.530	23.218.673	(2.486.486)	6.272.357	139.357.081

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de Algemene Vergadering gehouden op 16 mei 2024. De Algemene Vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

De directie had voorgesteld om het positieve resultaat na belastingen over 2023 toe te voegen aan de overige reserves. Eerder was een interim-dividend van € 5,9 miljoen uitgekeerd. Gezien het gerealiseerde fiscale resultaat van € 10,4 miljoen, stelde de directie een slotdividend voor van € 4,5 miljoen (ongeveer € 1,29 per certificaat). Dit dividend werd uitgekeerd in januari en april 2024.

4. Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	Postbank AG / Berlin Hyp	Financierings- kosten	Totaal 2024	Totaal 2023
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	116.250.080	(482.233)	115.767.847	114.439.826
Opname	-	-	-	1.472.892
Aflossing	(590.314)	-	(590.314)	(1.983.125)
Geactiveerde financieringskosten	-	-	-	(11.364)
Amortisatie	-	121.846	121.846	244.618
Van / (naar) kortlopende schulden	-	-	-	1.605.000
Stand per balansdatum	115.659.767	(360.387)	115.299.380	115.767.847

De vervalkalender van de schulden is als volgt:

	Postbank AG / Berlin Hyp
	€
Schulden < 1 jaar:	1.180.625
Schulden Tussen 1 en 5 jaar:	115.659.767
Schulden >= 5 jaar:	-
Totaal	116.840.392

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

De belangrijkste voorwaarden van de financieringen van het fonds zijn als volgt:

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

Financier	Postbank AG en Berlin Hyp AG.(hebben beide 50% van de lening)
Tranche A	€ 107.000.000
Tranche B (“CAPEX tranche”)	€ 5.000.000, voor investeringen in het vastgoed, reeds € 3,3 getrokken (ultimo 2023: € 3,3 miljoen).
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 percentage van de initiële hoofdsom van Tranche A): <ul style="list-style-type: none"> • jaar 1 tot en met 4: 2,25% • jaar 5 tot en met 7: 1,25% In geval de Loan to Value gedurende de looptijd van de financiering lager is dan 50%, dan wordt de aflossing verlaagd naar 0,75%. Sinds medio 2023 is 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 30 juni 2024 is de Debt Yield 13,36%.
Loan-to-Value (LTV)	De lening dient gedurende het eerste jaar niet hoger te zijn dan 68% van de marktwaarde van de objecten, in het tweede en derde jaar maximaal 67%. In het vierde en vijfde jaar 66%. En de resterende jaren niet hoger van 65%. Per 30 juni 2024 bedraagt de LTV 46,7% 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 40% voor rente en kosten) op het vastgoed in SWF II B.V.
Aflossing	Aflossing (als percentage van de initiële hoofdsom) 2,5% In geval de Loan to Value gedurende de looptijd van de financiering lager is dan 50%, dan wordt de aflossing verlaagd naar 1,5%.
<i>Bijzondere bepalingen</i>	
Debt yield	De debt yield moet ten alle tijden hoger zijn dan 6,0% (hard convenant) en 7,5% (soft convenant). Per 30 juni 2024 is de Debt Yield 10,0%.
Loan-to-Value (LTV)	De lening dient gedurende het eerste jaar niet hoger te zijn dan 65% van de marktwaarde van de objecten, in het tweede maximaal 64%. In het derde jaar maximaal 63%. In het vierde jaar 62%. En de resterende jaren niet hoger van 61%. Per 30 juni 2024 bedraagt de LTV 53,8% op basis van de fondstaxatie.

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

5. Opbrengsten uit beleggingen

	1 januari 2024 30 juni 2024	1 januari 2023 30 juni 2023
	€	€
Huuropbrengsten	8.895.476	8.580.246
Rendementsuitkeringen (Overige opbrengsten)	302.096	287.711
Totaal	9.197.572	8.867.957

Tijdens het eerste halfjaar van 2024 is € 302.096 aan rendementsuitkering uit hoofde van de investering in het Nederlands Supermarkt Fonds FGR ontvangen (medio 2023: € 287.711). De waarde van de belegging is € 10,6 miljoen (ultimo 2023: € 10,6 miljoen).

6. Exploitatie uitgaven

	1 januari 2024 30 juni 2024	1 januari 2023 30 juni 2023
	€	€
Property Management	327.377	334.018
Vergoeding verhuurmutaties	21.404	24.427
Onderhoud en bijdrage VVE	564.342	532.132
Zakelijke lasten	335.469	296.518
Erfpacht	47.681	31.870
Parkeerplaatsen kantoor Maagjesbolwerk	-	34.786
Verzekeringen	17.470	79.376
Oninbare huur	148.009	-
Taxatiekosten	71.600	51.847
Servicekosten rekening eigenaar	31.766	75.567
Advieskosten	12.747	20.886
Overige exploitatiekosten	1.985	32.484
Totaal	1.579.850	1.513.911

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

De dotatie aan de voorziening voor oninbare huur heeft betrekking op het faillissement van een Albert Heijn-franchisenemer. De huur voor deze franchisenemer over het eerste halfjaar is voorzichtigheidshalve voorzien.

7. Rentebaten en -lasten

	1 januari 2024 30 juni 2024	1 januari 2023 30 juni 2023
	€	€
Rentelasten hypotheek	1.078.976	1.084.209
Amortisatie financieringskosten	121.846	120.294
Overige rentebaten en -lasten	(16.585)	2.982
Totaal	1.184.237	1.207.485

8. Vergoedingen en transacties met gelieerde partijen

Transacties met verbonden partijen vinden plaats onder marktconforme voorwaarden.

9. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Personeel

Het fonds heeft in 2024 geen personeel in dienst (2023: 0).

Duurzaamheidsaspecten

Het fonds heeft niet tot doel een duurzame belegging te bieden, noch beoogt het ecologische of sociale kenmerken te promoten zoals bedoeld in artikel 8 en 9 van de Europese verordening betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Bij beleggingsbeslissingen worden niettemin de duurzaamheidsrisico's in aanmerking genomen als onderdeel van het due diligence proces dat aan de verwerving van een vastgoedobject voorafgaat. Een duurzaamheidsrisico is een gebeurtenis of omstandigheid op ecologisch, sociaal of governancegebied die, indien deze zich voordoet, een wezenlijk negatief effect op de waarde van een belegging kan veroorzaken. Onderdeel van het due diligence proces dat de Beheerder in het kader van een potentiële investering uitvoert, is een technisch onderzoek. In dit onderzoek worden tevens milieuaspecten onderzocht, zoals de aanwezigheid van asbest, bodemverontreiniging, technische installaties en het energielabel. Daarnaast worden, als onderdeel van het due diligence proces, investeringen beoordeeld die kunnen worden gedaan om geïdentificeerde duurzaamheidsrisico's te mitigeren en de invloed die dit heeft op het totale beleggingsrendement. Bijvoorbeeld investeringen om te voldoen aan (toekomstige) wet- en regelgeving op ecologisch, sociaal of governancegebied.

Het vastgoed wordt casco verhuurd, waardoor de duurzaamheidsrisico's beperkt zijn. Bij het uitvoeren van de onderhoudsplanning wordt beoordeeld welke maatregelen kunnen worden genomen om de duurzaamheid te verbeteren. Bij bovenstaande analyse zijn geen relevante duurzaamheidsrisico's geïdentificeerd die een significante invloed hebben op het totale beleggingsrendement. Overeenkomstig artikel 7 van de Taxonomie Verordening (EUR) 2020/852 (Taxonomie Verordening) wordt vermeld dat de onderliggende beleggingen van het Vastgoedfonds geen rekening houden met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten in de zin van de Taxonomie Verordening.

Ondertekening van het halfjaarbericht:

Amsterdam, 26 augustus 2024

Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

J.E.P. de Boer

R.M. Jansen

R.P. Boon

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	Voortuizerstraat 2	1.470
S-Gravendeel	Langestraat 5	1.431
Terneuzen	Alvarezlaan 74	2.615
Tilburg	Amer 13	1.819
Udenhout	Kreitemolenstraat 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
Totaal		103.624

ANNEXUM

Strawinskylaan 485
(World Trade Center, Toren 4)
1077 XX Amsterdam

Telefoon: 020 572 01 01

Fax: 020 572 01 02

info@annexum.nl

www.annexum.nl