

Halfjaarbericht 2026

Super Winkel Fonds



Inhoudsopgave

Bericht van de Raad van Commissarissen	3
Kerncijfers	4
Verslag van de directie	5
 Halfjaarbericht 2026	 9
- Verkorte balans	9
- Verkorte winst- en verliesrekening	10
- Verkort kasstroomoverzicht	11
- Toelichting op de verkorte balans	13
- Toelichting op de onderscheiden posten van de verkorte winst- en verliesrekening	17
 Bijlage I: Vastgoedportefeuille	 20

Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de participanten,

Hierbij bieden wij u het halfjaarbericht 2026 van Super Winkel Fonds aan, opgesteld door de directie.

Tijdens onze vergadering van 30 maart 2026 hebben wij onder meer gesproken over het jaarbericht 2025, de actuele financiële en operationele ontwikkelingen binnen het fonds, de liquiditeitspositie, acquisities en desinvesteringen, de (her)financiering van de portefeuille en de strategische ontwikkeling van het fonds. Daarnaast zijn de actualisatie van het prospectus en de fondsvoorwaarden, waaronder het liquiditeitsmanagement en de governance van het fonds, aan de orde geweest. Ook buiten de vergadering onderhielden wij regelmatig contact met de directie over actuele ontwikkelingen rond deze onderwerpen.

Amsterdam, 31 augustus 2026

De Raad van Commissarissen:

P.A.M. Thijssen RA (voorzitter)

mr. K.M. Pauw

K. Koks – van der Sluijs

Kerncijfers

Fondskostenmerken

		2022	2023	2024	2025	HJ 2026
Resultaten (x € 1.000)	<i>ref.</i>					
Huuropbrengsten		16.100	17.158	17.913	17.205	9.496
Direct beleggingsresultaat		10.111	11.135	11.484	10.525	5.619
Indirect beleggingsresultaat		(5.332)	1.232	11.974	2.593	(1.489)
Totaal Beleggingsresultaat (Intrinsiek)		4.779	12.367	23.458	13.118	4.130
Balans (x € 1.000)						
Vastgoedbeleggingen	1	246.173	247.996	251.279	251.009	291.996
Eigen vermogen		132.805	136.366	156.386	167.959	170.828
Vreemd vermogen (Hypothecair & Brugfinanciering)		117.941	117.431	116.250	122.319	144.559
Solvabiliteit (in %)	2	52,5%	53,2%	56,7%	57,1%	53,4%
Loan-to-value (in %)	3	50,1%	49,5%	48,2%	50,8%	51,3%
Lopende kosten factor (in %)		3,4%	3,3%	4,0%	3,4%	2,9%
Aantal supermarkten in het fonds		40	40	39	37	43
Supermarkten als % v/d huurinkomsten		73,0%	75,0%	75,2%	75,3%	76,3%
Gem. gewogen looptijd v/d huurovereenk. (in jaren)		5,1	4,6	3,8	4,0	4,0
Bezettingsgraad		99,0%	98,9%	97,5%	95,2%	94,6%
Gemiddelde gewogen (reken)rente		1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	2,8%
Rentevast periode (in jaren)		4,8	3,8	2,8	1,6	1,8
Liquiditeitsreserve	4	4,5%	5,4%	8,6%	23,6%	15,2%

Referenties:

1. De Vastgoedbeleggingen (inclusief participaties 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 (inclusief brugfinanciering) af te zetten tegen de actuele waarde van het vastgoed in eigen beheer.
4. Het fonds houdt in lijn met het prospectus een liquiditeitsreserve aan van 5% van het eigen vermogen die kan worden aangewend om de inkoop van participaties te faciliteren.

Kenmerken per participatie

		2022	2023	2024	2025	HJ 2026
Bedragen in €	<i>ref.</i>					
Uitstaande participaties		3.545.897	3.502.647	3.819.589	4.028.921	4.126.543
Direct beleggingsresultaat per participatie		2,85	3,16	3,22	2,68	1,45
Indirect beleggingsresultaat per participatie		(1,76)	0,17	3,26	0,60	0,53
Totaal Beleggingsresultaat per participatie	1	1,10	3,33	6,48	3,28	1,98
Intrinsieke waarde per participatie (in euro's)		37,45	38,93	40,94	41,69	41,40
Handelswaarde per participatie (in euro's)	2	37,84	39,19	41,21	41,81	42,45
Uitkering per participatie	3	2,62	1,98	4,46	2,68	1,34
Contant uitgekeerd		2,62	1,98	2,66	2,68	1,34
Contant rendement		6,7%	5,2%	6,8%	6,5%	3,2%

1. Het totaal beleggingsresultaat per participatie is het totaal beleggingsresultaat op basis van handelswaarde van het betreffende jaar gedeeld door het gemiddeld aantal participaties gedurende het betreffende jaar.
2. De handelswaarde zoals berekend door de beheerder van het fonds, ter indicatie voor handel op de secundaire markt of bij een emissie.
3. Uitkering per participatie is de uitkering per participatie van Super Winkel Fonds in het betreffende boekjaar op basis van eigendom van de participatie in het betreffende boekjaar. Deze rij is inclusief het stockdividend van € 1,80 in 2024 in verband met de herstructurering van het fonds.

Verslag van de directie

Inleiding

Super Winkel Fonds is gestructureerd als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht en is fiscaal transparant. Het fonds is op 18 oktober 2007 opgericht als naamloze vennootschap Super Winkel Fonds en statutair gevestigd te Amsterdam. Het fonds is per 30 september 2024 geherstructureerd naar een fonds voor gemene rekening, met Annexum Beheer B.V. als de Beheerder en Stichting Super Winkel Fonds, SWF Invest I B.V. en SWF Invest II B.V. en Stichting Supermarktfonds III als Juridisch Eigenaars. Nadien zijn Stichting Super Winkel Fonds II en Stichting Super Winkel Fonds III eveneens toegetreden als Juridisch Eigenaars. Het fonds houdt kantoor aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.

Afgelopen halfjaar

Ontwikkelingen vastgoedportefeuille

De belangrijkste ontwikkeling in de eerste helft van 2026 is de succesvolle uitbreiding van de portefeuille met de XXL-portefeuille. Per 2 februari 2026 zijn zeven objecten met in totaal acht supermarkten aan het Super Winkel Fonds toegevoegd. De portefeuille heeft een transactiewaarde van € 45,4 miljoen en genereert circa € 3,0 miljoen aan jaarlijkse huurstream, waarvan 86% afkomstig is van supermarkthuursders. Met deze transactie is de portefeuille verder vergroot en gespreid over Nederland.

Mede door deze acquisitie is de waarde van de vastgoedbeleggingen toegenomen van € 240,7 miljoen ultimo 2025 naar € 281,9 miljoen per 30 juni 2026. Naast de toevoeging van de XXL-portefeuille droeg een positieve herwaardering van € 2,6 miljoen bij aan deze ontwikkeling. Daartegenover stond de verkoop van het object in Harmelen voor € 5,65 miljoen (taxatiewaarde ultimo 2025: € 5,45 miljoen).

In Maasland is met Albert Heijn overeenstemming bereikt over een nieuwe huurtermijn van tien jaar, waarmee de positie van de locatie voor de langere termijn is versterkt. In Kerkrade is het winkelcentrum na de verhuur aan Blokker weer volledig verhuurd. In Deventer is de huurovereenkomst met SportCity effectief met tien jaar verlengd.

Disposities

In de eerste helft van het jaar heeft de beheerder het verkoopproces van niet-strategische objecten voortgezet. Het object in Harmelen is verkocht voor € 5,65 miljoen k.k., circa 3,5% boven de taxatiewaarde. De juridische levering vond plaats op 1 april 2026.

Met betrekking tot het object in 's-Gravendeel is op 17 juli 2026 een koopovereenkomst gesloten voor € 4,0 miljoen k.k., circa 6% boven de taxatiewaarde. De juridische levering staat gepland uiterlijk op 1 oktober 2026.

Daarmee zijn in het eerste halfjaar zowel op het gebied van verhuur en contractverlenging als op het gebied van portefeuilleanimalisatie concrete resultaten geboekt.

Ontwikkelingen financieringsstructuur

De financiering van SWF Invest II is verlengd tot en met 30 september 2027 en in het kader van de XXL-portefeuille is bij ABN AMRO een nieuwe financiering van € 26,5 miljoen met een looptijd tot maart 2031 afgesloten. Verder is de beheerder gestart met de voorbereidingen voor de optimalisatie van de financieringsstructuur van het fonds, waarbij in september 2027 in ieder geval herfinanciering van SWF Invest I B.V., Stichting Supermarktfonds III en SWF Invest II B.V. dient plaats te vinden.

Resultaat

De uitbreiding van de portefeuille is duidelijk zichtbaar in de operationele resultaten over het eerste halfjaar van 2026. De huuropbrengsten zijn gestegen naar € 9,5 miljoen (medio 2025: € 8,6 miljoen), mede door de toevoeging van de XXL-portefeuille per 2 februari 2026.

Per 30 juni 2026 bestaat de portefeuille uit 41 objecten met 43 supermarkten. De bezettingsgraad bedraagt 94,6% (31 december 2025: 95,2%). De gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 4,0 jaar (31 december 2025: 4,0 jaar) en de loan-to-value op fondsniveau bedraagt 51,3% (31 december 2025: 50,8%).

Het totaal beleggingsresultaat volgens de intrinsieke waarde en handelswaarde is als volgt opgebouwd:

	Handelswaarde HJ 2026	Intrinsieke waarde HJ 2026	Intrinsieke waarde HJ 2025
	€	€	€
Opbrengst uit vastgoedbeleggingen	9.495.898	9.495.898	8.595.599
Opbrengst uit financiële vaste activa	267.160	267.160	271.353
Exploitatielasten	(1.791.820)	(1.791.820)	(1.642.525)
Beheervergoeding	(321.463)	(321.463)	(702.335)
Algemene bedrijfslasten	(250.343)	(250.343)	(245.060)
Rentelasten	(1.490.254)	(1.780.254)	(996.318)
Direct beleggingsresultaat	5.909.178	5.619.178	5.280.714
<i>Als % van de huuropbrengsten</i>	62,2%	59,2%	61,4%
(On)gerealiseerde waardeveranderingen	2.452.786	(1.337.890)	1.915.763
Afschrijving bijkomende kosten	(235.743)	-	-
Afschrijvingskosten	(80.274)	(80.274)	(134.845)
Amortisatie financieringskosten	(71.073)	(71.073)	(49.550)
Indirect beleggingsresultaat	2.065.695	(1.489.237)	1.731.368
Totaal beleggingsresultaat	7.974.874	4.129.941	7.012.082

Intrinsieke waarde

Het direct beleggingsresultaat onder de intrinsieke waarde bedraagt in de eerste helft van 2026 € 5,6 miljoen, tegenover € 5,3 miljoen medio 2025. De ontwikkeling wordt positief beïnvloed door de toevoeging van de XXL-portefeuille, die vanaf 2 februari 2026 bijdraagt aan de huuropbrengsten. Tegenover de hogere huuropbrengsten staan onder meer hogere financieringslasten als gevolg van de financiering van de uitbreiding van de portefeuille (+ € 0,5 miljoen) en rentelasten voor de tijdelijke brugfinanciering (+ € 0,3 miljoen). Tevens heeft een eenmalige restitutie van de beheervergoeding ter grootte van € 362.000 het resultaat positief beïnvloed, naar aanleiding van een aanpassing van de berekeningsgrondslag.

Het indirecte beleggingsresultaat onder de intrinsieke waarde bedraagt € - 1,5 miljoen (medio 2025: € 1,9 miljoen). Het indirecte resultaat wordt in belangrijke mate bepaald door de waardeverandering van de vastgoedportefeuille en de verwerking van de bijkomende kosten van de XXL-transactie. De herwaardering van de bestaande portefeuille bedroeg in het eerste halfjaar € 2,6 miljoen positief. De bijkomende kosten van de XXL-transactie bedragen € 3,8 miljoen en worden in de intrinsieke waarde afgetrokken van het ongerealiseerde resultaat.

Handelswaarde

Het directe beleggingsresultaat op basis van de handelswaarde wijkt € 0,3 miljoen af van het resultaat op basis van de intrinsieke waarde. Dit verschil wordt veroorzaakt door de activering van de kosten van de brugfinanciering in de handelswaarde.

Het indirecte beleggingsresultaat op basis van de handelswaarde is € 3,6 miljoen hoger dan op basis van de intrinsieke waarde. Dit verschil wordt verklaard door:

- De activering van de bijkomende kosten van de XXL-transactie in de handelswaarde (€ 3,8 miljoen), zichtbaar onder de regel '(On)gerealiseerde waardeveranderingen';
- De afschrijving op deze bijkomende kosten (€ 0,2 miljoen), zichtbaar onder de regel 'Afschrijving bijkomende kosten'.

Uitkeringen per participatie

Uit de beschikbare cashflow wordt viermaal per jaar uitgekeerd aan de participanten, in januari, april, juli en oktober. In januari en april 2026 is € 0,67 per participatie uitgekeerd, wat het totaal voor het eerste halfjaar op € 1,34 per participatie brengt. Van de bruto uitkering is circa € 1,0 miljoen herbelegd in nieuwe participaties van het Super Winkel Fonds.

Intrinsieke waarde en handelswaarde

De beheerder stelt de handelswaarde van een participatie vast op basis van de intrinsieke waarde. Het verschil ten opzichte van de intrinsieke waarde per participatie 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 tien jaar. Aangezien beleggen in vastgoed een langetermijnkarakter kent en de huidige wijze van berekenen de intrinsieke waarde (per participatie) onevenwichtig beïnvloedt vanuit het perspectief van zowel het fonds, uittredende beleggers als beleggers die participaties aankopen, wordt voor de handel in participaties in het fonds op de secundaire markt een handelswaarde berekend waarbij het element van deze bijkomende kosten is aangepast.

Op basis van handelswaarde bedraagt het eigen vermogen op balansdatum 30 juni 2026 € 175,2 miljoen (31 december 2025: € 168,5 miljoen). Het aantal uitstaande participaties is 4.126.543 (31 december 2025: 4.028.921). De handelswaarde per participatie bedraagt per 30 juni 2026 € 42,45 (31 december 2025: € 41,81). De balans op basis van intrinsieke waarde en handelswaarde ziet er per 30 juni 2026 als volgt uit:

	Intrinsieke waarde	Handelswaarde
	€	€
Activa		
Vastgoedbeleggingen	281.850.000	281.850.000
Financiële vaste activa	10.146.000	10.146.000
Geactiveerde bijkomende kosten	-	4.337.796
Vorderingen	1.400.096	1.400.096
Overige activa	26.577.652	26.577.652
Totaal activa	319.973.748	324.311.544
Passiva		
Eigen vermogen	170.827.694	175.165.490
Langlopende schulden	135.333.258	135.333.258
Kortlopende schulden	13.812.796	13.812.796
Totaal passiva	319.973.748	324.311.544
Aantal participaties	4.126.543	4.126.543
Waarde per participatie	41,40	42,45

Vastgoedportefeuille

De waarde van de vastgoedbeleggingen is per 1 juni 2026 vastgesteld op € 281,9 miljoen (31 december 2025: € 240,7 miljoen), op basis van een taxatie door Cushman & Wakefield. De belangrijkste mutaties ten opzichte van ultimo 2025 zijn:

- Investerings in de portefeuille (€ 47,8 miljoen): per 2 februari 2026 zijn zeven objecten, met in totaal acht supermarkten verspreid over Nederland, aan de portefeuille toegevoegd. De taxatiewaarde van deze objecten bedraagt € 44,0 miljoen. Het verschil van € 3,8 miljoen tussen de investering en de taxatiewaarde is in de handelswaarde geactiveerd als bijkomende kosten. In de intrinsieke waarde worden deze bijkomende kosten verwerkt in het ongerealiseerde resultaat.
- Herwaardering van de resterende portefeuille: € 2,6 miljoen positief.
- Verkoop van het object in Harmelen: € 5,45 miljoen negatief.

De gemiddelde bezettingsgraad is medio 2026 94,6% (31 december 2025: 95,2%). Per 30 juni 2026 bestaat de portefeuille van Super Winkel Fonds uit 41 objecten met 43 supermarkten.

Het Nederlands Supermarkt Fonds (NSF) bestaat uit 36 supermarkten (hoofdzakelijk Jumbo). Super Winkel Fonds houdt circa 9,3% van de participaties in NSF. De deelname in NSF heeft medio 2026 geresulteerd in een totaal beleggingsrendement van 0,9% (medio 2025: 2,5%). Gedurende het jaar is de vastgoedportefeuille van NSF nog niet getaxeerd.

Voor de onderstaande objecten zijn in het eerste halfjaar van 2026 de volgende veranderingen doorgevoerd:

XXL-portefeuille

Per 2 februari 2026 is de portefeuille uitgebreid met zeven objecten met in totaal acht supermarkten in Rotterdam (2x), Raalte, Groenlo, Borculo, Brunssum en Franeker. De portefeuille omvat 16.041 m², heeft een huurstream van circa € 3,0 miljoen en een transactiewaarde van € 45,4 miljoen. Circa 86% van de huurstream is afkomstig van supermarkthuurlers.

Huis te Veldelaan, Maasland

Met Albert Heijn is per 1 januari 2026 een nieuwe huurtermijn van tien jaar overeengekomen. Daarbij is de jaarlijkse huur, mede in verband met een huurprijsherziening op grond van artikel 7:303 BW, verlaagd van € 530.597 naar € 365.000. Daarnaast heeft Albert Heijn circa 200 m² winkelruimte teruggegeven. Hiermee is de exploitatie van de supermarkt naar verwachting structureel verbeterd.

Langestraat, 's-Gravendeel

Op 17 juli 2026 is de koopovereenkomst voor het object ondertekend tegen een verkoopprijs van € 4,0 miljoen k.k., circa 6% boven de taxatiewaarde van € 3,77 miljoen per Q2 2026. Het due diligence-proces is afgerond en de juridische levering staat gepland uiterlijk op 1 oktober 2026.

Dorpsstraat, Harmelen

Het object in Harmelen is verkocht voor € 5,65 miljoen kosten koper, circa 3,7% boven de taxatiewaarde van € 5,45 miljoen. De juridische levering vond plaats op 1 april 2026.

Beestenmarkt, Deventer

Met SportCity is een verlenging van de huurovereenkomst overeengekomen tot 1 juli 2038. Ten opzichte van de eerdere expiratedatum van 30 juni 2028 betekent dit een effectieve huurverlenging van tien jaar.

Carboonplein, Kerkrade

Per 1 juni 2026 is circa 580 m² bvo verhuurd aan Blokker voor € 55.000 per jaar. Met deze verhuur is het winkelcentrum weer volledig verhuurd.

Financiering

Het Super Winkel Fonds kent vier juridische eigenaren die het juridisch eigendom van het vastgoed houden: SWF Invest I B.V., SWF Invest II B.V., Stichting Supermarktfonds III en Stichting Super Winkel Fonds III:

- De vastgoedportefeuille die per 31 december 2020 in bezit was van het fonds wordt gehouden door SWF Invest I B.V. en Stichting Supermarktfonds III gezamenlijk. De hypothecaire financiering op deze portefeuille is voor gelijke delen gefinancierd door Postbank AG en Berlin Hyp AG en bedraagt per 30 juni 2026 € 102,0 miljoen (Tranche A € 98,7 miljoen en Tranche B € 3,3 miljoen).
- De vastgoedportefeuille gehouden door SWF Invest II B.V. is gefinancierd door middel van een financiering bij Postbank AG, die per 30 juni 2026 is verlengd tot en met 30 september 2027. De hypothecaire financiering op deze portefeuille bedraagt per 30 juni 2026 € 9,7 miljoen, na een aflossing van € 3,5 miljoen uit de verkoop van het object te Harmelen.
- Stichting Super Winkel Fonds III, de juridische eigenaar van de XXL-portefeuille, is per 2 februari 2026 gefinancierd door ABN AMRO Bank N.V. met een hoofdsom van € 26,5 miljoen en een looptijd tot en met 1 maart 2031. De hypothecaire financiering op deze portefeuille bedraagt per 30 juni 2026 € 26,3 miljoen.

Stichting Super Winkel Fonds II is eveneens juridisch eigenaar van het fonds, maar houdt geen eigendom van vastgoed. Stichting Super Winkel Fonds II heeft een kortlopende brugfinanciering aangetrokken ten behoeve van de XXL-transactie, verstrekt door private investeerders. Ten behoeve van deze financiering zijn geen hypothecaire zekerheden verstrekt. Per 30 juni 2026 bedroeg de totale openstaande brugfinanciering € 7,25 miljoen tegen een rentepercentage van 8,0%. De brugfinanciering dient uiterlijk op 1 oktober 2026 volledig te zijn afgelost.

Voor meer informatie over de hypothecaire financieringsvoorwaarden verwijzen wij naar noot 5 in het halfjaarbericht.

Vooruitzichten

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

Amsterdam, 31 augustus 2026

Annexum Beheer B.V.

J.E.P. de Boer R.M. Jansen R.P. Boon M. van Thienen

Halfjaarbericht 2026

Verkorte balans

Voor resultaatsbestemming		30 juni 2026	31 december 2025
Activa	ref.	€	€
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	1	281.850.000	240.690.000
Financiële vaste activa	2	10.146.000	10.319.000
		291.996.000	251.009.000
Vorderingen			
Huurdebiteuren		34.313	84.688
Overige vorderingen en overlopende activa		1.365.783	2.730.842
		1.400.096	2.815.530
Overige activa			
Immateriële vaste activa		627.766	507.313
Liquide middelen	3	25.949.886	39.692.349
		26.577.652	40.199.662
Totaal activa		319.973.748	294.024.192
Passiva			
Eigen vermogen	4		
Gestort kapitaal		135.938.859	131.760.401
Wettelijk reserve		627.766	507.313
Herwaarderingsreserve		32.705.454	31.417.228
Overige reserves		2.865.380	1.589.064
Onverdeeld resultaat		(1.309.765)	2.684.996
		170.827.694	167.959.001
Langlopende schulden	5	135.333.258	100.716.490
Kortlopende schulden			
Hypothecaire kortlopende schulden	5	1.575.372	14.212.529
Brugfinanciering		7.250.000	7.250.000
Crediteuren		445.977	374.731
Belastingen		738.937	774.853
Vooruit ontvangen huur		2.157.232	2.012.143
Overige kortlopende schulden		1.645.278	724.445
		13.812.796	25.348.701
Totaal passiva		319.973.748	294.024.192

Verkorte winst- en verliesrekening

		1 januari 2026 30 juni 2026	1 januari 2025 30 juni 2025
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen	ref. 6		
Opbrengst uit vastgoedbeleggingen		9.495.898	8.595.599
Opbrengst uit financiële vaste activa		267.160	271.353
		9.763.058	8.866.952
Waardeveranderingen van de beleggingen	1,2		
Ongerealiseerde waardeveranderingen		(1.757.081)	1.915.763
Gerealiseerde waardeveranderingen		419.191	-
		(1.337.890)	1.915.763
Som van de opbrengsten (uit beleggingen)		8.425.168	10.782.715
Bedrijfslasten			
Exploitatie-uitgaven	7	(1.791.820)	(1.642.525)
Beheervergoeding	8	(321.463)	(702.335)
Algemene bedrijfslasten		(250.343)	(245.060)
Afschrijvingskosten		(80.274)	(134.845)
Rentebaten- en lasten	9	(1.851.327)	(1.045.868)
Som der bedrijfslasten		(4.295.227)	(3.770.633)
Resultaat voor belastingen		4.129.941	7.012.082
Belastingen		-	-
Resultaat na belastingen		4.129.941	7.012.082

		1 januari 2026 30 juni 2026	1 januari 2025 30 juni 2025
		€	€
Direct beleggingsresultaat		5.619.178	5.280.714
Indirect beleggingsresultaat		(1.489.237)	1.731.368
Resultaat na belastingen		4.129.941	7.012.082

Verkort kasstroomoverzicht

Volgens indirecte methode		1 januari 2026 30 juni 2026	1 januari 2025 30 juni 2025
	ref.	€	€
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten			
Resultaat na belastingen		4.129.941	7.012.082
Ongerealiseerde waardeverandering	1,2	1.757.081	(1.915.763)
Amortisatie / afschrijvingen		151.347	184.395
Mutatie werkkapitaal		2.516.687	9.418.248
Investerings in vastgoed objecten	1	(47.844.023)	(220.237)
Desinvesteringen in vastgoed objecten	1	5.099.942	-
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		(34.189.025)	14.478.723
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Opname hypothecaire lening	5	26.500.000	-
Aflossing hypothecaire lening	5	(4.260.212)	(590.314)
Geactiveerde financieringskosten	5	(331.250)	-
Uitgifte participaties	4	7.457.769	7.012.849
Inkoop participaties	4	(3.279.311)	(3.183.056)
Rendementsuitkeringen	4	(5.439.707)	(5.193.795)
Geactiveerde emissiekosten		(200.727)	(187.740)
Totale kasstroom uit financieringsactiviteiten		20.446.562	(2.142.055)
Netto kasstroom		(13.742.463)	12.336.669
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen begin periode		39.692.349	13.384.623
Geldmiddelen einde periode		25.949.886	25.721.292
Toename / (Afname) geldmiddelen		(13.742.463)	12.336.669

Toelichting op het halfjaarbericht

Algemeen

Inleiding

Super Winkel Fonds is gestructureerd als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht en is fiscaal transparant. Het fonds is op 18 oktober 2007 opgericht als naamloze vennootschap Super Winkel Fonds en statutair gevestigd te Amsterdam. Het fonds is per 30 september 2024 geherstructureerd naar een fonds voor gemene rekening, met Annexum Beheer B.V. als de Beheerder en Stichting Super Winkel Fonds, SWF Invest I B.V. en SWF Invest II B.V. en Stichting Supermarktfonds III als Juridisch Eigenaars. Nadien zijn Stichting Super Winkel Fonds II en Stichting Super Winkel Fonds III eveneens toegetreden als Juridisch Eigenaars. Het fonds houdt kantoor aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.

Doel

Het doel van het Vastgoedfonds is het beleggen van zijn vermogen in onroerende zaken in Nederland conform zijn Beleggingsbeleid, zodanig dat de risico's daarvan zoveel mogelijk worden gespreid, teneinde de Participanten in de opbrengst te doen delen.

Fiscale status

Het fonds wordt sinds de herstructurering in 2024 voor de Nederlandse belastingheffing aangemerkt als een fonds voor gemene rekening volgens inkoopvariant. Dit betekent dat het fonds transparant is voor de heffing van inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en bronbelasting. Fiscale transparantie houdt ook in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het fonds worden toegerekend aan de participanten naar rato van hun winstaandeel in het fonds, dat correspondeert met hun kapitaalinbreng in het fonds. Als gevolg daarvan worden de door het fonds behaalde resultaten niet bij het fonds zelf, maar rechtstreeks bij de participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

Het fonds houdt indirect, via zijn participatie in een ander fiscaal transparant fonds, Nederlands Supermarkt Fonds, een belang in een regulier belaste (besloten) Nederlandse vennootschap die op haar beurt eigenaar is van in Nederland gelegen vastgoed. Deze vennootschap is onderworpen aan de heffing van Nederlandse vennootschapsbelasting over haar wereldinkomen, waaronder de inkomsten uit de door de vennootschap gehouden in Nederland gelegen vastgoed tegen het standaardtarief van 19% over de eerste € 200.000 en 25,8% over de winst boven € 200.000 (tarief 2026). Dividenden uitgekeerd door deze vennootschap aan het fonds zijn in beginsel onderworpen aan inhouding van 15% dividendbelasting (tarief 2026) af te dragen door deze vennootschap, tenzij op het niveau van de participant in het fonds de deelnemingsvrijstelling of inhoudingsvrijstelling van toepassing is of verrekening van dividendbelasting kan plaatsvinden.

Gelieerde partijen

Super Winkel Fonds heeft de volgende verbonden partijen: Stichting Super Winkel Fonds, SWF Invest I B.V., SWF Invest II B.V., Stichting Super Winkel Fonds II, Stichting Supermarktfonds III, Stichting Super Winkel Fonds III, Raad van Commissarissen en Annexum Beheer B.V.

Beheerder

Annexum Beheer B.V. treedt op als beheerder van Super Winkel Fonds.

Raad van Commissarissen

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van het halfjaarbericht

Het halfjaarbericht voor de periode geëindigd op 30 juni 2026 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 2025. Het halfjaarbericht van 2026 is niet gecontroleerd door de accountant.

Toelichting op de verkorte balans

1. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de post beleggingen is als volgt:

	30 juni 2026	31 december 2025
	€	€
Aanschafwaarde	222.800.307	225.522.274
Cumulatieve waardeverandering	17.889.693	15.657.726
Stand begin boekjaar	240.690.000	241.180.000
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	47.844.023	1.441.087
Desinvesterings	(5.519.133)	(4.747.651)
Gerealiseerde waardeverandering	419.191	584.597
Ongerealiseerde waardeveranderingen	(1.584.081)	2.231.967
Saldo	41.160.000	(490.000)
Aanschafwaarde	265.544.388	222.800.307
Cumulatieve waardeverandering	16.305.612	17.889.693
Boekwaarde per balansdatum	281.850.000	240.690.000

De waarde van de vastgoedbeleggingen is per 1 juni 2026 vastgesteld op € 281,9 miljoen (31 december 2025: € 240,7 miljoen), op basis van een taxatie door Cushman & Wakefield. De belangrijkste mutaties ten opzichte van ultimo 2025 zijn:

- Investerings in de portefeuille (€ 47,8 miljoen): per 2 februari 2026 zijn zeven objecten, met in totaal acht supermarkten verspreid over Nederland, aan de portefeuille toegevoegd. De taxatiewaarde van deze objecten bedraagt € 44,0 miljoen. Het verschil van € 3,8 miljoen tussen de investering en de taxatiewaarde is in de handelswaarde geactiveerd als bijkomende kosten. In de intrinsieke waarde worden deze bijkomende kosten verwerkt in het ongerealiseerde resultaat.
- Herwaardering van de resterende portefeuille: € 2,6 miljoen positief.
- Verkoop van het object in Harmelen: € 5,45 miljoen negatief.

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 2026	31 december 2025
	€	€
Stand begin boekjaar	10.319.000	10.099.000
Ongerealiseerde waardeverandering	(173.000)	220.000
Boekwaarde per balansdatum	10.146.000	10.319.000

Het Nederlands Supermarkt Fonds (NSF) bestaat uit 36 supermarkten (hoofdzakelijk Jumbo). Super Winkel Fonds houdt circa 9,3% van de participaties in NSF. Gedurende het jaar is de vastgoedportefeuille van NSF nog niet getaxeed.

3. Liquide middelen

Super Winkel Fonds beschikt per 30 juni 2026 over € 25,9 miljoen aan liquide middelen. Hiervan dient het fonds 5% van het eigen vermogen, oftewel € 8,8 miljoen, aan te houden als liquiditeitsreserve voor de inkoop van participaties. Daarmee resteert circa € 17,1 miljoen aan vrij beschikbare liquide middelen.

In het derde kwartaal van 2026 zal hiervan € 7,25 miljoen worden aangewend voor de aflossing van de brugfinanciering. De resterende circa € 10 miljoen wordt vooralsnog beschikbaar gehouden voor enkele beoogde acquisities, waarover naar verwachting in de tweede helft van 2026 definitieve besluitvorming plaatsvindt.

De omvang en timing van deze investeringen zijn nog onzeker en hangen onder meer af van het bereiken van definitieve overeenstemming met de huidige investeerders in de betreffende vastgoedportefeuilles en de mate waarin zij hun investering willen verzilveren. De beheerder houdt daarbij nadrukkelijk rekening met het negatieve effect van overtollige liquiditeit op het directe beleggingsresultaat en zal de beschikbare middelen daarom prudent beheren.

4. Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen over het eerste halfjaar van 2026 zijn als volgt gespecificeerd:

	Gestort kapitaal	Wettelijke reserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Onverdeeld Resultaat	Totaal HJ 2026
	€	€	€	€	€	€
Stand begin boekjaar	131.760.401	507.313	31.417.228	1.589.064	2.684.996	167.959.001
Resultaat bestemming	-	-	-	2.684.996	(2.684.996)	-
Uitkeringen	992.832	-	-	-	(5.439.707)	(4.446.875)
Inkoop	(3.279.311)	-	-	-	-	(3.279.311)
Uitgifte	6.464.937	-	-	-	-	6.464.937
Herwaardering	-	-	1.288.226	(1.288.226)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	(80.274)	-	80.274	-	-
Uitgifte wettelijke reserve	-	200.727	-	(200.727)	-	-
Resultaat na belasting	-	-	-	-	4.129.941	4.129.941
Stand per 30 juni 2026	135.938.859	627.766	32.705.454	2.865.380	(1.309.765)	170.827.694

Toetreding en uittreding vinden plaats tegen de Uitgifteprijs respectievelijk de Inkoopprijs, zoals omschreven in hoofdstuk 7 van het prospectus. De Uitgifteprijs is gelijk aan de Handelswaarde vermeerderd met een opslag van 5%; de Inkoopprijs is gelijk aan de Handelswaarde verminderd met een afslag van 3%. Deze op- en afslagen komen ten gunste van het Vastgoedfonds en worden rechtstreeks in het eigen vermogen verantwoord.

Tegenover deze op- en afslagen staan de vergoedingen die op grond van het prospectus aan de Beheerder toekomen bij uitgifte en inkoop van Participaties: de Structureringsvergoeding van 3% over de Uitgifteprijs en de Inkoopvergoeding van 3% over de Inkoopprijs.

Onderstaand overzicht geeft het gezamenlijke effect van deze posten op het eigen vermogen over het eerste halfjaar van 2026 weer:

	Impact op eigen vermogen
Uitgifte van Participaties	
Opslag	317.374
Structureringsvergoeding	(199.945)
Inkoop van Participaties	
Afslag	98.468
Inkoopvergoeding	(95.514)
Totaal	120.383

De kostenstructuur bij emissies is met een prospectuswijziging per 1 juli 2026 aangepast. Voor meer informatie verwijzen wij naar het prospectus van het fonds.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

De jaarrekening 2025 is vastgesteld in de Jaarvergadering gehouden op 21 mei 2026. De jaarvergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld in overeenstemming met het daartoe gedane voorstel.

De mutaties in het eigen vermogen over het eerste halfjaar van 2025 zijn als volgt gespecificeerd:

	Gestort kapitaal	Wettelijke reserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Onverdeeld Resultaat	Totaal HJ 2025
	€	€	€	€	€	€
Stand begin boekjaar	122.872.275	495.965	28.752.899	(3.395.838)	7.660.578	156.385.880
Resultaat bestemming	-	-	-	7.660.578	(7.660.578)	-
Uitkeringen	-	-	-	-	(5.193.795)	(5.193.795)
Inkoop	(3.183.056)	-	-	-	-	(3.183.056)
Uitgifte	7.012.849	-	-	-	-	7.012.849
Herwaardering	-	-	3.019.353	(3.019.353)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	(134.845)	-	134.845	-	-
Uitgifte wettelijke reserve	-	187.740	-	(187.740)	-	-
Resultaat na belasting	-	-	-	-	7.012.082	7.012.082
Stand per 30 juni 2025	126.702.068	548.861	31.772.252	1.192.492	1.818.287	162.033.960

5. Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	Postbank AG / Berlin Hyp	ABN AMRO	Financierings- kosten	Totaal HJ 2026	Totaal 2025
	€		€	€	€
Stand begin boekjaar	100.843.517	-	(127.027)	100.716.490	114.829.931
Opname	-	26.500.000	-	26.500.000	-
Aflossing	(401.250)	(136.500)	-	(537.750)	(1.180.625)
Geactiveerde financieringskosten	-	-	(331.250)	(331.250)	-
Amortisatie	-	-	57.665	57.665	99.089
Van / (naar) kortlopende schulden	9.474.103	(546.000)	-	8.928.103	(13.031.905)
Stand per balansdatum	109.916.370	25.817.500	(400.612)	135.333.258	100.716.490

De vervalkalender van de schulden is als volgt:

	Postbank AG / Berlin Hyp	ABN AMRO	Totaal
	€	€	€
Schulden < 1 jaar:	1.029.372	546.000	1.575.372
Schulden Tussen 1 en 5 jaar:	109.916.370	25.817.500	135.733.870
Totaal	110.945.742	26.363.500	137.309.242

De aflossingsverplichting voor de komende twaalf maanden is, ter hoogte van € 1,6 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. en Stichting Supermarktfonds III

Financier	Postbank AG en Berlin Hyp AG (beide 50% van de lening)
Tranche A	Hoofdsom € 107.000.000, waarvan € 97,9 miljoen resterend op balansdatum.
Tranche B ("CAPEX tranche")	Hoofdsom € 5.000.000, voor investeringen in het vastgoed, waarvan € 3,3 miljoen resterend op balansdatum.
Renteberekening	30/360
Rentepercentage	Tranche A: 1,82% per jaar Tranche B: 3,65% per jaar
Looptijd	Tot en met 30 september 2027.
Zekerheden	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): - jaar 1 tot en met 4: 2,25% - jaar 5 tot en met 7: 1,25% Indien de Loan to Value gedurende de looptijd van de financiering lager is dan 50%, 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.
Bijzondere bepalingen	
Debt yield	De debt yield moet te alle tijden hoger zijn dan 7,0% (hard covenant) en 9,0% (soft covenant). Per 30 juni 2026 is de Debt Yield 12,5%.
Loan-to-Value (LTV)	De lening dient niet hoger te zijn dan 65% van de marktwaarde van de objecten. Per 30 juni 2026 bedraagt de LTV 47,6% op basis van de fondstaxatie.

Financiering sinds 1 juli 2021, verlengd per 30 juni 2026: SWF Invest II B.V.

Financier	Postbank AG
Tranche	€ 15.125.000, waarvan € 9,7 miljoen resterend op balansdatum
Renteberekening	30/360
Rentepercentage	4,34% per jaar
Looptijd	Tot en met 30 september 2027 (verlengd bij de huidige financier; einddatum gelijkgesteld aan de financiering van SWF Invest I B.V.).
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% Indien de Loan to Value gedurende de looptijd van de financiering lager is dan 50%, wordt de aflossing verlaagd naar 1,5%. Sinds 30 juni 2026 is de aflossing verlaagd naar 1,5%, doordat de LTV onder de 50% is gezakt na een aflossing van € 3,5 miljoen uit de verkoop van het object te Harmelen.
Bijzondere bepalingen	
Debt yield	De debt yield moet te allen tijde hoger zijn dan 6,0% (hard covenant) en 7,5% (soft covenant). Per 30 juni 2026 is de Debt Yield 13,0%.
Loan-to-Value (LTV)	De loan to value mag niet hoger zijn dan 61% van de marktwaarde. Per 30 juni 2026 bedraagt de LTV 44,9% op basis van de fondstaxatie.

Financiering sinds 2 februari 2026: Stichting Super Winkel Fonds III

Financier	ABN AMRO Bank N.V.
Hoofdsom	€ 26.500.000 (5-jarige lening), waarvan € 26,4 miljoen resterend op balansdatum.
Renteberekening	Rente wordt achteraf per kwartaal betaald, op de eerste dag van ieder kwartaal, voor het eerst op 1 april 2026.
Rentepercentage	4,45% per jaar, vast gedurende de gehele looptijd van de lening.
Looptijd	Tot en met 1 maart 2031.
Zekerheden	Bankhypotheek, eerste in rang, groot € 42.430.000 (te vermeerderen met 40% voor rente en kosten) op de registergoederen die samen de XXL Real Estate supermarktportefeuille vormen.
Aflossing	Aflossing (als percentage van de initiële hoofdsom) 2,0%: elk kwartaal € 136.500, voor het eerst op 1 april 2026. Het restant van de lening wordt op 1 maart 2031 terugbetaald.
Bijzondere bepalingen	
Debt yield	De net debt yield moet tot 1 januari 2028 hoger zijn dan 8,0% en vanaf 1 januari 2028 hoger dan 8,5%. Ligt de net debt yield in de eerste periode tussen 8,0% en 8,5%, dan moet per kwartaal extra worden afgelost uit de vrije kasstroom totdat de ratio weer boven 8,5% ligt. In de tweede periode geldt dit bij een net debt yield tussen 8,5% en 9,0%, totdat de ratio weer boven 9,0% ligt. Per 30 juni 2026 bedraagt de debt yield 9,1%.
Loan-to-Value (LTV)	De loan to value mag tot 31 oktober 2027 niet hoger zijn dan 70%, van 1 november 2027 tot 31 oktober 2029 maximaal 67,5% en daarna niet hoger dan 65%. Komt de LTV boven respectievelijk 65%, 62,5% en 60%, dan moet extra worden afgelost uit de vrije kasstroom. Per 30 juni 2026 bedraagt de LTV 59,5% op basis van de fondstaxatie.

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

6. Opbrengsten uit beleggingen

	1 januari 2026 30 juni 2026	1 januari 2025 30 juni 2025
	€	€
Bruto huuropbrengsten	9.535.203	8.662.902
Huurskorting	(39.305)	(67.303)
Opbrengst uit financiële vaste activa (NSF)	267.160	271.353
Totaal	9.763.058	8.866.952

Tijdens het eerste halfjaar van 2026 is € 267.160 netto aan rendementsuitkering uit hoofde van de investering in het Nederlands Supermarkt Fonds FGR ontvangen (medio 2025: € 271.353).

7. Exploitatie-uitgaven

	1 januari 2026 30 juni 2026	1 januari 2025 30 juni 2025
	€	€
Property Management	327.550	334.958
Vergoeding verhuurmutaties*	58.993	199.163
Onderhoud en bijdrage VVE	646.672	517.789
Zakelijke lasten	372.753	318.743
Erfpacht	49.719	20.545
Verzekeringen	44.015	34.351
Oninbare huur	3.109	-
Taxatiekosten	94.700	40.350
Servicekosten rekening eigenaar	65.604	12.282
Overige exploitatiekosten	128.705	164.344
Totaal	1.791.820	1.642.525

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

De property management fee bedraagt medio 2026 € 327.550 (medio 2025: € 334.958). Hierin is een restitutie van € - 30.000 verwerkt als gevolg van een aanpassing van de berekeningsgrondslag, waarbij is overgegaan van de theoretische naar de bruto huuropbrengsten.

8. Beheervergoeding

	1 januari 2026 30 juni 2026	1 januari 2025 30 juni 2025
	€	€
Beheervergoeding huidig boekjaar	683.463	702.335
Aanpassing grondslag beheervergoeding	(362.000)	-
Totaal	321.463	702.335

De totale beheervergoeding bedraagt medio 2026 € 321.463 (medio 2025: € 702.335). Hierin is een restitutie van € - 362.000 verwerkt als gevolg van een aanpassing van de berekeningsgrondslag, waarbij is overgegaan van de totale activa naar de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen (exclusief het belang in het Nederlands Supermarkt Fonds).

9. Rentebaten en -lasten

	1 januari 2026 30 juni 2026	1 januari 2025 30 juni 2025
	€	€
Rentelasten hypotheek	1.532.222	1.068.707
Agency fee	16.800	16.800
Overige rentebaten- en lasten	(58.768)	(89.189)
Amortisatie financieringskosten	71.073	49.550
Rentelasten brugfinanciering	290.000	-
Totaal	1.851.327	1.045.868

10. Vergoedingen en transacties met gelieerde partijen

Transacties met verbonden partijen vinden plaats onder marktconforme voorwaarden.

11. Gebeurtenissen na balansdatum

Op 17 juli 2026 is de koopovereenkomst voor het object 's-Gravendeel ondertekend tegen een verkoopprijs van € 4,0 miljoen k.k., circa 6% boven de taxatiewaarde van € 3,77 miljoen per Q2 2026. Het due diligence-proces is afgerond en de juridische levering staat gepland uiterlijk op 1 oktober 2026.

Na balansdatum zijn het prospectus en de fondsvoorwaarden van Super Winkel Fonds geactualiseerd en per 1 juli 2026 in werking getreden. De wijzigingen vloeien voornamelijk voort uit de implementatie van AIFMD II en omvatten onder meer aanvullende liquiditeitsmanagementinstrumenten en een verlaging van de opslag bij uitgifte van participaties van 5% naar 3%. Daarnaast zijn onder meer het beleggings- en financieringsbeleid, de waarderingsgrondslagen en de governance van het fonds geactualiseerd en verduidelijkt.

Personeel

Het fonds heeft geen personeel in dienst (2025: 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 informatieverstarring 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 governance gebied 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 totaal beleggingsrendement. Bijvoorbeeld investeringen om te voldoen aan (toekomstige) wet- en regelgeving op ecologisch, sociaal of governance gebied.

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. In de bovenstaande analyse zijn geen relevante duurzaamheidsrisico's geïdentificeerd die een significante invloed hebben op het totaal 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, 31 augustus 2026

Annexum Beheer B.V.

J.E.P. de Boer
R.M. Jansen
R.P. Boon
M. van Thienen

Bijlage I: Vastgoedportefeuille per 30 juni 2026

Plaats	Adres	Supermarkten
Amersfoort	Arnhemseweg 4	PLUS
Amsterdam	Delflandplein	Lidl
Amsterdam	Kastelenstraat 70	Jumbo
Amsterdam	Overtoom 116	Albert Heijn
Apeldoorn	Schubertplein 1	Jumbo
Borne	Marktplein 27	Albert Heijn
Den Haag	Parijsplein 1	Albert Heijn, Lidl
Deventer	Beestenmarkt 1	Plus
Drachten	Dwarswyk 88	Albert Heijn, Poiesz
Eindhoven	Dirigentplein 85	PLUS
Harderwijk	Nassaulaan 10	Jumbo
Kerkrade	Carboonplein 1	-
Kerkrade	Maria Gorettiplein 1	Aldi, Plus
Leerdam	Nieuwstraat 85	Jumbo
Leerdam	Vlietskant 4	Albert Heijn
Lochem	Prins Bernhardweg 40	Albert Heijn
Maasland	Huis te Veldelaan 2	Albert Heijn
Moordrecht	De Smidse 16	Albert Heijn, Aldi
Nuenen	Vincent van Goghstraat 37	Albert Heijn
Oegstgeest	Rustenburgerpad 9	Jumbo
Oostburg	Torenweidelaan 2	Albert Heijn
Panningen	Pastoor Huijbenplein 19	Lidl
Pernis	G.A. Soetemanweg 97	PLUS
Putten	Voorthuizerstraat 2	Albert Heijn
S-Gravendeel	Langestraat 5	Hoogvliet
Terneuzen	Alvarezlaan 74	Albert Heijn
Tilburg	Amer 13	Jumbo
Udenhout	Kreitenmolenstraat 149	Jumbo
Utrecht	Hondsrug 60	Albert Heijn
Vlaardingen	GedempteBiersloot 7	Dirk
Zevenaar	Kampsingel 2	Albert Heijn
Zevenbergen	Molenstraat 17	Albert Heijn
Zwolle	Jufferenwal 24	-
Zwolle	Maagjesbolwerk 44	-
Borculo	Lichtenvorst	Plus
Brunssum	Kennedylaan	Albert Heijn en Aldi
Franeker	Leeuwarderweg	Lidl
Groenlo	Den Koem	Jumbo
Raalte	Molenhof	Dirk
Rotterdam	Nieuwe Ommoordseweg	Dirk
Rotterdam	Zevenkampseweg	Dirk
Aantal supermarkten		43
Aantal objecten		41

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

