

ANNEXUM

SUPER WINKEL FONDS B.V.

JAARRAPPORT 2013

Directie

Annexum Beheer B.V.

WTC, G-Toren
Strawinskylaan 485
1077 XX Amsterdam

	Pagina
Jaarrapport 2013	3
Kerncijfers	4
Bericht van de Raad van Commissarissen	5
Verslag van de directie over 2013	6
Jaarrekening	13
Balans per 31 december 2013	14
Winst- en verliesrekening over 2013	15
Kasstroomoverzicht over 2013	16
Toelichting op de jaarrekening	17
Overige gegevens	32

- Kerncijfers
- Bericht van de Raad van Commissarissen
- Verslag van de directie over 2013
- Jaarrekening
- Overige gegevens

KERNCIJFERS

Super Winkel Fonds BV - Kerncijfers 2008 t/m 2013

		2008	2009	2010	2011	2012	2013
Resultaten (x € 1.000)							
Bruto huuropbrengsten	notes	8.513	8.993	9.569	10.163	10.354	10.204
Direct beleggingsresultaat		3.517	3.510	3.240	3.494	4.048	4.306
Indirect beleggingsresultaat		2.198	-7.766	1.098	-1.343	-4.716	-8.894
Beleggingsresultaat		5.715	-4.256	4.338	2.151	-668	-4.588
Balans (x € 1.000)							
Vastgoedbeleggingen	1.	135.110	127.587	140.033	145.112	140.722	132.281
Eigen vermogen		56.876	50.860	54.358	53.970	49.364	41.100
Vreemd vermogen (Hypothecair)		77.712	77.597	84.290	90.731	90.268	91.054
Solvabiliteit (in %)	2.	41,8%	38,7%	38,0%	36,5%	34,5%	30,4%
Loan to value (in %)	3.	58,1%	61,3%	60,9%	63,2%	64,6%	69,1%
Lopende kosten factor (in %)		3,0%	3,7%	4,5%	5,8%	5,4%	5,4%
Uitstaande certificaten van aandelen		1.100.000	1.100.000	1.200.000	1.312.941	1.312.941	1.312.941
Direct beleggingsresultaat per certificaat		3,20	3,19	2,70	2,66	3,08	3,28
Indirect beleggingsresultaat per certificaat		2,00	-7,06	0,92	-1,02	-3,59	-6,78
Beleggingsresultaat per certificaat		5,20	-3,87	3,62	1,64	-0,51	-3,50
Intrinsieke waarde per certificaat (x € 1)		51,71	46,24	45,30	41,11	37,60	31,30
Fiscale waarde per certificaat (ultimo)	4.	51,14	46,50	46,00	43,18	40,50	35,90
Fiscaal resultaat (x € 1.000)		5.358	3.548	3.615	3.506	4.001	4.294
Fiscaal resultaat per certificaat (x € 1)		4,87	3,23	3,01	2,67	3,05	3,27
Dividend per certificaat in contanten (x € 1)	5.	3,00	3,20	3,20	3,20	3,00	2,80
Direct rendement per certificaat in contanten (in %)	6.	5,8%	6,9%	7,1%	7,8%	8,0%	8,9%

Notes:

1. Het vastgoed gewaardeerd tegen actuele waarden inclusief bijkomende kosten verminderd met de cumulatieve afschrijvingen op de bijkomende kosten.
2. De solvabiliteit is berekend door het eigen vermogen te delen op het totaal vermogen (balans totaal).
3. Loan to value is berekend door het hypothecair vreemd vermogen af te zetten tegen de actuele waarde van het vastgoed.
4. De fiscale waarde ultimo jaar is de grondslag voor de waarde van de aangifte inkomstenbelasting BOX III van het jaar erop.
5. Het dividend wat begin januari 2010 is uitgekeerd is verwerkt in de cijfers van 2009. In 2011 heeft er bovenop de dividend uitkering van € 3,20 per aandeel nog een kapitaalsuitkering in contanten van € 2,82 per aandeel plaatsgevonden.
6. Direct rendement in percentage is het dividend afgezet tegen de intrinsieke waarde ultimo van het jaar.

BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Aan de aandeel- en certificaathouders,

Hierbij bieden wij u het jaarrapport van Super Winkel Fonds B.V. over het jaar 2013 aan. De directie heeft de jaarrekening opgesteld. Deloitte Accountants B.V. te Amsterdam heeft de jaarrekening van een controleverklaring voorzien.

Wij stellen voor dat u deze jaarrekening vaststelt, waarna u de directie tevens decharge verleent voor het gevoerde beleid in 2013 en de Commissarissen voor het door hen gehouden toezicht.

Amsterdam, 2 april 2014

De Raad van Commissarissen:

Mr. A.A.J. Kalshoven
(voorzitter)

Ir. P.J.A.M. Schretlen

J. Sluijs

Algemeen

De besloten vennootschap Super Winkel Fonds B.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 Utrecht en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 30231194. Zij houdt kantoor aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.

Super Winkel Fonds B.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 hiervan wordt er bij Super Winkel Fonds B.V. onderscheid gemaakt tussen commercieel resultaat en fiscaal resultaat. Voor de Wft dient het fonds zijn resultaat te bepalen overeenkomstig de bepalingen van Titel 9 BW:2. Fiscaal gelden de regels die aangehouden moeten worden in het kader van de vennootschapsbelasting. Belangrijkst verschil bij bepaling van het resultaat is de waardering van het vastgoed. In de commerciële cijfers dient rekening gehouden te worden met de huidige waardering van het vastgoed. Fiscaal is de kostprijs van het vastgoed de basis, waarbij rekening gehouden kan worden met egalisatie van toekomstige grote onderhoudsuitgaven.

Als gevolg van de regels van de FBI, waarbij het gehele fiscale resultaat binnen acht maanden na einde boekjaar uitgekeerd dient te worden aan de aandeelhouders, wordt het fiscale resultaat gebruikt voor de bepaling van het dividendbeleid.

Doelstelling

De doelstelling van Super Winkel Fonds B.V. is het behalen van een aantrekkelijk rendement tegen een aanvaardbaar risico. Hoewel het fonds geen specifieke looptijd kent is de doelstelling om, onvoorziene omstandigheden daar gelaten, het fonds in 2015 af te wikkelen. Bij de verhuur, financiering en optimalisatie van de vastgoedportefeuille houdt de directie zoveel mogelijk rekening met deze doelstelling. De directie tracht de vastgoedportefeuille zo optimaal mogelijk verhuurd te houden, enerzijds door een goede relatie te onderhouden met de huurders, anderzijds door creatief om te gaan met verhuurmogelijkheden.

Naast de inbreng van eigen vermogen door de certificaathouders is het fonds gefinancierd met hypothecaire leningen. 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.

Resultaat

Het resultaat over 2013 is 4,6 miljoen negatief (2012: € 0,7 miljoen negatief). De afname van het resultaat heeft hoofdzakelijk te maken met de waardedaling van het vastgoed van 6,0%.

Een nadere uitsplitsing van het resultaat en een vergelijking met voorgaand jaar treft u hierna aan.

	2013	2012
	€	€
Direct beleggingsresultaat	4.306.352	4.048.495
Indirect beleggingsresultaat	(8.893.814)	(4.715.579)
Resultaat	<u>(4.587.462)</u>	<u>(667.084)</u>

Het directe beleggingsresultaat is circa € 258.000 hoger dan in 2012. Enerzijds het gevolg van lagere rentelasten; het gemiddelde rentetarief is gedaald van 4,6% naar 4,1% per jaar. Anderzijds zijn de huuropbrengsten afgenomen, doordat in 2013 nog niet alle vrijgekomen kantoorimeters ingevuld konden worden. Inmiddels is ruim een derde van de 1.800m2 weer verhuurd. Verder zijn de exploitatiekosten licht toegenomen door onder andere kosten voor de wederverhuur.

Het indirecte beleggingsresultaat bestaat uit herwaardering en afschrijvingen op de bijkomende kosten van aangekochte panden alsmede uit afschrijvingen op immateriële vaste activa (zijnde oprichtings- en begeleidingskosten) en geamortiseerde financieringskosten (zijnde eenmalige afsluitprovisie en notariskosten). Waardering van de winkelpanden vindt jaarlijks aan het einde van het jaar plaats.

De waardering eind 2013 heeft geresulteerd in een waarde van € 132,3 miljoen. Dit is een daling van € 8,4 miljoen ten opzichte van voorgaand jaar, wat overeenkomt met 6,0%. Deze daling bestaat uit de combinatie van waarderingseffecten, afschrijvingen van bijkomende kosten en de investering in de supermarkt in Oostburg van circa € 0,4 miljoen. In het algemeen zijn alle waarden in de markt gedaald. In dit segment van winkelcentra en (solitaire) supermarkten zijn de algemene marktontwikkelingen resp. gemiddeld minus 6,7% en 3,7%.

Op basis van deze ontwikkelingen zou een daling verwacht kunnen worden van gemiddeld circa 5% door de samenstelling van de portefeuille. De hogere waardedaling heeft een aantal specifieke oorzaken, namelijk regionaal, locatiegebonden factoren als onzekerheid over het vestigingspunt, en hogere leegstand. Zo hebben regionale effecten invloed gehad op de supermarkten en wijkcentra in Kerkrade, Winschoten en Terneuzen, de zogenaamde krimpgebieden. Daarnaast is in Winschoten ook nog eens sprake van een extra effect doordat Jumbo heeft laten weten de exploitatie van de C1000 te willen staken.

Bij de supermarkten in Borne en Nuenen is de onzekerheid over de toekomstige invulling c.q. relocatie verwerkt in de waarde en tot slot kent het winkelcentrum Parijsplein ondanks de grotere Lidl die in 2013 is gerealiseerd een hoger waardedaling dan gemiddeld doordat het zeer lastig is invulling te krijgen voor de ontstane leegstand in 2013. Hiertegenover staan ook positieve effecten. Zo ontwikkeld de waarde van de rest van de portefeuille zich beter dan het marktgemiddelde. En het etiket krimpgebied zomaar doorvoeren op alle locaties is niet helemaal reëel en behoeft enige nuancering. Zo ligt de supermarkt in Oostburg in een zogenaamd krimpgebied, maar heeft Albert Heijn toch besloten om deze supermarkt uit te breiden tegen een zeer aantrekkelijk rendement voor het fonds.

Per certificaat komt het directe beleggingsresultaat in 2013 uit op € 3,28 positief (2012: € 3,08 positief) en het indirecte beleggingsresultaat op € 6,78 negatief (2012: € 3,59 negatief).

Dividend

Basis voor de bepaling van het dividendbeleid is het gerealiseerde fiscale resultaat van € 4.294.493 (2012: € 4.000.764) wat per certificaat neerkomt op € 3,27 (2012: € 3,05). De afwijkingen ten opzichte van het direct beleggingsresultaat, in vergelijking met voorgaand jaar, zijn zichtbaar in onderstaande tabel:

	2013	2012
	€	€
Direct beleggingsresultaat	4.306.352	4.048.495
Dotatie voorziening groot onderhoud	(220.000)	(220.000)
Uitgevoerd groot onderhoud	208.141	172.269
Fiscaal resultaat	<u>4.294.493</u>	<u>4.000.764</u>

In 2013 hebben de volgende uitkeringen plaatsgevonden:

	Dividend	Per certificaat
	€	€
Slotdividend 2012– uitgekeerd juni 2013	65.647	0,05
Interim-dividend 2013 – uitgekeerd juni 2013	1.772.470	1,35
Interim-dividend 2013 – uitgekeerd december 2013	1.838.118	1,40
Totaal	<u>3.676.235</u>	<u>2,80</u>

Als interim-dividend over 2013 is inmiddels per certificaat € 2,75 uitgekeerd . Gezien het gerealiseerde fiscale resultaat van € 4.294.493 stelt de directie voor, een slotdividend van € 0,52 per certificaat over 2013 uit te keren als onderdeel van de eerstvolgende dividenduitkering in juni 2014.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2013 bedraagt het eigen vermogen € 41.100.327. Het aantal uitstaande certificaten bedraagt 1.312.941. De intrinsieke waarde per certificaat is € 31,30.

Het verloop van het eigen vermogen in 2013 is als volgt:

	Eigen vermogen	Waarde per certificaat
	€	€
Stand per 1 januari 2013	49.364.024	37,60
Resultaat over 2013	(4.587.462)	(3,50)
Slotdividend 2012	(65.647)	(0,05)
(Interim-) dividend 2013	<u>(3.610.588)</u>	<u>(2,75)</u>
Stand per 31 december 2013	<u>41.100.327</u>	<u>31,30</u>

Een certificaat Super Winkel Fonds B.V.

In 2013 zijn er 7.116 certificaten van eigenaar gewisseld. De laatste verkoopprijs die tot stand is gekomen bedraagt € 35,90 na aftrek van gemaakte kosten.

Financiering

De totale hypothecaire financiering die het fonds bij ING Bank, FGH Bank en Syntrus Achmea heeft aangetrokken bedraagt circa € 91,1 miljoen; dit komt overeen met 69% van de taxatiewaarde van het vastgoed.

Eind januari 2013 is overeenstemming bereikt met de FGH bank over een totale herfinanciering van € 37,8 miljoen met een verlenging tot 1 maart 2016, waarbij voor circa € 29,0 miljoen het rentetarief gefixeerd is tegen gemiddeld 3,7% en voor circa € 8,8 miljoen is het rentetarief variabel gehouden op basis van 3-maands Euribor met een opslag van 2,61%. Begin juli 2013 is besloten om van de € 8,8 miljoen voor een bedrag € 5,3 miljoen eveneens te fixeren tot 1 maart 2016 tegen een rentetarief van 3,24%. De oude rente op de geherfinancierde leningen bedroeg gemiddeld 4,6%.

Op 1 april 2014 expireerde een drietal hypothecaire leningen bij de ING Bank. Het bedrag dat geherfinancierd moest worden bedroeg circa € 12,0 miljoen. ING Bank heeft in het najaar de portefeuille intern laten taxeren, om te bepalen onder welke voorwaarden en condities zij wil herfinancieren. Uit deze taxatie kwam een LtV (Loan to Value) van 78% met betrekking tot het bij ING Bank totale geleende hypotheekbedrag in Super Winkel Fonds B.V. Per 1 april zijn de volgende afspraken gemaakt met de ING Bank:

-Een eenmalige aflossing van € 1.200.000 per 1 april 2014; Een jaarlijkse aflossing van 2% van het bij de ING Bank geleende hypotheekbedrag (wat overeenkomt met een jaarlijkse aflossing van ca. € 675.000);

- Een LtV convenant van 75% met een daling van 2% per jaar.
- Een ICR (Interest Coverage Ratio, zijnde de netto huuropbrengsten gedeeld door de verschuldigde rente aan de ING Bank) convenant van minimaal 1,50;
- Een rente van 2 jaar van 3,2% per jaar over de verlenging van € 12 miljoen met 2 jaar.

De rente op de expirerende leningen bedroeg 4,65%.

Solvabiliteit

De solvabiliteit, zijnde de verhouding tussen het eigen vermogen van € 41,1 miljoen en het totaal vermogen van het fonds van € 135,0 miljoen, is circa 30,4% (ultimo 2012 was dit 34,5%). De verhouding tussen de schulden aan de kredietinstellingen ultimo 2013 van € 91,1 miljoen en de fiscale waarde (zijnde de aankoopwaarde plus bijkomende kosten) van circa € 153,6 miljoen van de vastgoedportefeuille bedraagt circa 59%. Dit percentage valt binnen de marge (60%) die een fiscale beleggingsinstelling moet aanhouden.

Ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille

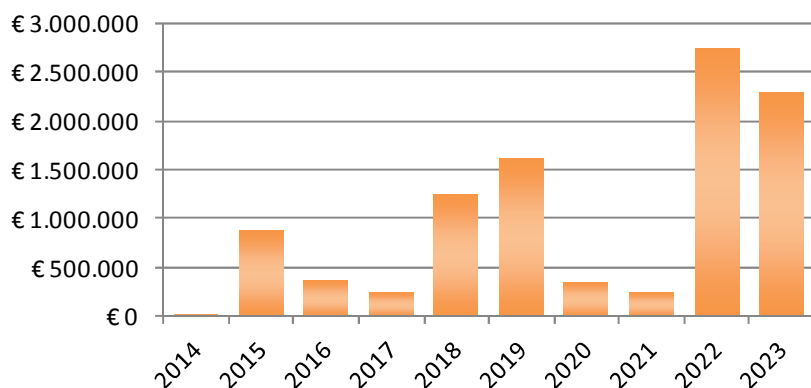
Algemeen

De vastgoedportefeuille van het fonds bestaat per 31 december 2013 uit zes (wijk)winkelcentra in respectievelijk Winschoten (centrumlocatie), Den Haag (Parijsplein), Zwolle (Maagjesbolwerk), Utrecht (De Gagelhof), Drachten (De Wiken) en Kerkrade (Carboonplein) die samen zeven supermarkten bevatten. Daarnaast bestaat de portefeuille uit 18 solitaire supermarkten, verspreid over Nederland. Het object Maagjesbolwerk te Zwolle omvat tevens een kantoorpand met een verhuurbaar oppervlak van circa 1.800 m² en een horecagelegenheid. Het totale (winkel)oppervlak van het vastgoed in het fonds bedraagt circa 63.900 m², per 31 december 2012 was dit circa 63.500 m².

Huurcontracten

De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten is licht toegenomen van 6,7 jaar per eind 2012 naar gemiddeld 6,8 jaar per 31 december 2013. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met de volgende verlengingen van contracten met Plus en Aldi Vastgoed voor de supermarkten in Kerkrade, met Ahold voor de supermarkt in Lochem en met Detailconsult voor de Dirk-supermarkt in het winkelcentrum Gagelhof in Utrecht . Daarnaast zijn in 2013 een tweetal huurcontracten niet verlengd, wat betekent dat deze circa 245 m² in 2014 in de wederverhuur gaat.

De huur vervalkalender wordt hieronder schematisch weergegeven.



Bezetting

Per 31 december 2013 is 2.707 m² (2012 : 3.054m²) niet verhuurd. Hiermee is de gemiddelde bezetting ten opzichte van eind 2012 gestegen van 95,2% naar 95,8%. Om de leefbaarheid van de winkelgebieden op peil te houden vindt, waar mogelijk, tijdelijk verhuur c.q. invulling plaats.

Waardering

Op grond van het feit dat Super Winkel Fonds B.V. een beleggingsinstelling is die onder toezicht staat van de Autoriteit Financiële Markten, wordt het vastgoed op reële waarde gewaardeerd door middel van een jaarlijkse (externe) taxatie. Per 31 december 2013 heeft er een taxatie plaatsgevonden door LMBS Retail B.V. Men heeft de portefeuille gewaardeerd op € 131,8 miljoen kosten koper, een waardedaling ten opzichte van 2012 van afgerond € 8,0 miljoen.

Bijzonderheden per object c.q. huurder

Ahold

In het eerste kwartaal van 2013 zijn de onderhandelingen met Ahold over de huurprijsherzieningen en het afsluiten van een groot aantal nieuwe huurovereenkomsten afgerond. Deze afspraken zijn in het tweede kwartaal in een nieuwe standaard huurovereenkomst vastgelegd. In totaal zijn de huurprijzen van 9 Ahold overeenkomsten herzien en zijn 8 nieuwe 10-jarige huurovereenkomsten afgesloten. Verder is de Albert Heijn in Oostburg met een investeringsbijdrage van circa 0,4 miljoen, tegen een huurverhoging van circa 70.000 in het voorjaar van 2013 uitgebreid met 350m². Daarnaast vinden frequent gesprekken plaats over de rest van de portefeuille. Zowel bij de supermarkt in Borne als in Nuenen wil Ahold reloceren en er liggen wensen om de winkel te verbeteren c.q. uit te breiden bij de supermarkten in Utrecht, Putten, Terneuzen, Lochem en Amsterdam.

Drachten, w.c. De Wiken/ Dwarswijk

Er is opdracht verstrekt voor een dakrenovatie. Met de kosten hiervan is bij aankoop in 2000 al rekening gehouden. Daarnaast wordt onderzocht of het winkelcentrum een kleine facelift kan gaan krijgen.

Winschoten, Venne/ Vissersdijk

In 2013 is bekend geworden dat de C1000 supermarkt niet wordt omgebouwd naar Jumbo. Jumbo wilde de exploitatie voortijdig staken. De beheerder heeft C1000 gewezen op haar exploitatieplicht tot en met 31 december 2015. Uiteraard gaat de beheerder samen met Jumbo op zoek naar een voortijdige oplossing.

De Provincie stelt binnen nu en 2 jaar een aanzienlijk bedrag beschikbaar om het centrum van Winschoten structureel te versterken. De beheerder voert intensief gesprekken met de verantwoordelijke ambtenaren van de gemeente, de eigenaresse van het naastgelegen winkelcentrum 't Rond, actieve winkeliers in de Zuidpool van het centrum, de ontwikkelaar van het naastgelegen terrein van de oude LTS en andere belanghebbenden om zo een belangrijk deel van deze subsidiegelden naar het centrumgebied Zuid te krijgen.

Zwolle, kantoor en w.c. Maagjesbolwerk

Begin 2013 is voormalige huurder Bemog projectontwikkeling betrokken uit het kantoorpand. Van de circa 1.800 m² vrijgekomen ruimte is inmiddels meer dan 33% weer verhuurd aan verschillende (FlexOffiZ)huurders.

De verhuur van de twee beschikbare winkelruimtes loopt bijzonder moeizaam. Er wordt nu ook ingezet op verhuur van één grote nog te realiseren winkelunit van in totaal circa 600m². De vergunning hiervoor is inmiddels beschikbaar.

De werkzaamheden met betrekking tot de dakrenovatie boven de winkels zijn afgerond.

Den Haag, w.c. Parijsplein

De ruimte die na de zomer leeg is gekomen door opzegging van Bruna is samen met de ruimte van Gall & Gall aansluitend verhuurd aan Lidl ten behoeve van een grotere Lidl - supermarkt. Hierdoor heeft Lidl de supermarkt kunnen vergroten naar 1238m² (was 1056m²), een bakkerij kunnen toevoegen en de ingang tegenover de ingang van de Albert

Heijn kunnen situeren, hetgeen een verdere positieve impuls kan geven aan het winkelcentrum. Verder is de kapper gehalveerd in ruimte en de vrijgekomen ruimte is ingevuld door een nieuwe viswinkel. Op dit moment zijn de voormalige winkels van Zeeman en het reisbureau nog niet verhuurd.

De parkeergarage is inmiddels in samenspraak met de winkeliers grondig aangepakt en oogt weer uitnodigend. Het komende jaar zullen de beheerder, de gemeente en de ondernemers samen ook het plein herinrichten, om de sfeer in het centrum te verhogen.

Kerkrade, w.c. Carboonplein

Huurder Brainwash heeft in het afgelopen jaar besloten haar huurovereenkomst te beëindigen tegen het betalen van een afkoopsom aan het fonds. De ruimte is direct verhuurd aan kapper De Hoofdzaak.

De huurovereenkomst met Gall & Gall is door moederbedrijf Ahold, na twee maanden verlenging met de kerstperiode, opgezegd per februari 2014.

Rabobank heeft aan het fonds een afkoopsom betaald ter grootte van haar resterende huurverplichting om de vestiging per 1 januari 2014 te kunnen sluiten. Zij zal circa 15 m² doorhuren ten behoeve van de geldautomaten.

Van de overige huurders en locaties zijn geen bijzonderheden te melden.

Risico's

De activiteiten van Super Winkel Fonds B.V. brengen diverse financiële risico's met zich mee: marktrisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. De financiële risico's zijn toe te rekenen aan de financiële instrumenten: debiteuren, leningen, liquide middelen, crediteuren, leningen en derivaten.

Risicomangement wordt uitgevoerd door de directie om de risico's voor het fonds tot het minimum te beperken.

Intern beheersingssysteem


De directie beschikt krachtens de Wet op het financieel toezicht over een beschrijving van de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem van de vennootschap. De directie verklaart dat de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneren.

Fiscale beleggingsinstelling

Super Winkel Fonds B.V. voldoet met ingang van 2008 aan de vereisten van een fiscale beleggingsinstelling, waardoor het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. Een van de vereisten is dat zij binnen 8 maanden na afloop van het verslagjaar het fiscale resultaat als dividend uitkeert. Een ander vereiste is dat het vastgoed maximaal met 60% vreemd vermogen is gefinancierd.

Lopende kosten factor (voorheen Total expense ratio)

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 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.



De Lopende kosten factor in 2013 is 5,39% (2012: 5,37%). Voor de volledige toelichting van de lopende kosten factor en toelichting op en gevolgen van de gewijzigde methode van berekening verwijzen wij naar noot 17 (pagina 30) in dit jaarrapport.

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 N.V. Nederlandsch Administratie- en Trustkantoor, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam.

Vooruitzichten

Voor 2014 verwachten wij een lichte verbetering van het direct beleggingsresultaat. Verwachtingen ten aanzien van de waardeontwikkeling, het indirecte beleggingsresultaat, zijn in de huidige markt nog steeds lastig te geven. Wel zal de herfinanciering van de leningen verstrekt door ING invloed hebben op toekomstige dividenduitkeringen.

Amsterdam, 2 april 2014

De directie:

Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

R.P. van Gool

- Balans per 31 december 2013
- Winst- en verliesrekening over 2013
- Kasstroomoverzicht over 2013
- Toelichting op de jaarrekening

BALANS PER 31 DECEMBER 2013

(Voor resultaatbestemming)
(Bedragen in euro's)

	Noot	31-12-2013	31-12-2012
		€	€
Activa			
Beleggingen			
Vastgoed	1	132.280.623	140.722.296
Vorderingen			
Huurdebiteuren	2	189.459	130.410
Overige vorderingen en overlopende activa	3	15.997	18.538
		205.456	148.948
Overige activa			
Immateriële vaste activa	4	-	3.041
Liquide middelen	5	2.528.627	2.078.147
		2.528.627	2.081.188
		<u>135.014.706</u>	<u>142.952.432</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal	6	1.312.941	1.312.941
Agioreserve		43.107.468	46.783.703
Wettelijke reserve		-	3.041
Herwaarderingsreserve		746.000	839.000
Overige reserve		521.380	1.092.423
Onverdeeld resultaat		(4.587.462)	(667.084)
		41.100.327	49.364.024
Langlopende schulden			
	7	78.991.239	90.187.796
Kortlopende schulden			
	8		
Hypothecaire kortlopende schulden		12.063.050	154.740
Crediteuren		68.373	16.972
Belastingen		693.135	789.757
Vooruitontvangen huur		1.470.028	1.490.831
Overige kortlopende schulden		628.554	948.312
		14.923.140	3.400.612
		<u>135.014.706</u>	<u>142.952.432</u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2013

(Bedragen in euro's)

	Noot	2013	2012
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengst		10.204.451	10.353.731
Exploitatielasten	11	(1.326.046)	(1.294.307)
Afschrijving bijkomende kosten		<u>(419.672)</u>	<u>(629.508)</u>
		8.458.733	8.429.916
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Herwaardering vastgoed	12	<u>(8.428.990)</u>	<u>(4.009.266)</u>
		<u>(8.428.990)</u>	<u>(4.009.266)</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		29.743	4.420.650
Bedrijfslasten			
Directievergoeding	13	704.010	730.071
Algemene bedrijfslasten	14	92.552	127.286
Afschrijvingskosten	15	3.041	50.681
Rentebaten en –lasten	16	<u>3.817.602</u>	<u>4.179.696</u>
Som der bedrijfslasten		<u>4.617.205</u>	<u>5.087.734</u>
Resultaat voor belastingen		(4.587.462)	(667.084)
Belastingen		-	-
Resultaat na belastingen		<u>(4.587.462)</u>	<u>(667.084)</u>

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2013

(Volgens indirecte methode)
(Bedragen in euro's)

	Noot	2013	2012
		€	€
Resultaat na belastingen		(4.587.462)	(667.084)
Ongerealiseerde waardeverandering	1	8.447.723	4.111.000
Amortisatie	1,4,7	464.825	706.313
Aankoop van beleggingen	1	(425.723)	(350.823)
Mutatie werkkapitaal	2,3,8	(442.290)	(579.132)
Mutatie performance fee	7	(18.733)	(101.734)
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		<u>3.438.340</u>	<u>3.118.540</u>
Opname (aflossing) leningen	7,8	(202.680)	(154.740)
Opname (aflossing) R/C-faciliteit	7,8	891.055	496.665
Uitgekeerd dividend/kapitaal	6	(3.676.235)	(3.938.824)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>(2.987.860)</u>	<u>(3.596.899)</u>
Netto kasstroom		<u>450.480</u>	<u>(478.359)</u>
Mutatie geldmiddelen	5		
Geldmiddelen per 1 januari		2.078.147	2.556.506
Geldmiddelen per 31 december (Afname) /Toename geldmiddelen		<u>2.528.627</u>	<u>2.078.147</u>
Geldmiddelen per 31 december		<u>2.528.627</u>	<u>2.078.147</u>
Opnameruimte rekening-courant-faciliteit	7	<u>254.836</u>	<u>1.166.737</u>
Beschikbare geldmiddelen op 31 december		<u><u>2.783.463</u></u>	<u><u>3.244.884</u></u>

TOELICHTING OP DE JAARREKENING

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 kantoor aan de Strawinskylaan 485 te Amsterdam.

Boekjaar

Het boekjaar 2013 is gelijk aan het kalenderjaar 2013.

Vergelijkende cijfers

De vergelijkende cijfers van 2012 in het kasstroom overzicht zijn aangepast. De opnameruimte bij de ING Bank was per 31 december 2012 € 1.000.000 en niet € 1.408.558. De totale beschikbare geldmiddelen zijn € 408.558 euro lager. Deze aanpassing heeft geen gevolg voor het resultaat van 2012 en de balans per 31 december 2012.

Doel

Het 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 B.V. heeft de volgende verbonden partijen: Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds, 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 mr. A.A.J. Kalshoven, J. Sluijs en ir. P.J.A.M. Schretlen.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht. De jaarrekening is opgesteld in euro's.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

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

Super Winkel Fonds B.V. maakt gebruik van interestderivaten om interestrisico's af te dekken. Daarbij wordt kostprijshedge-accounting toegepast. Bij het toepassen van het kostprijshedge-accounting model is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de winst- en verliesrekening van het derivaat afhankelijk van de afgedekte positie.

Dit betekent dat als de afgedekte positie tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, ook het derivaat tegen kostprijs (veelal nihil) wordt gewaardeerd. Om het kostprijshedge-accountingmodel toe te passen wordt voldaan aan de vereisten die zijn uiteengezet in de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving 290.

Super Winkel Fonds B.V. past kostprijshedge-accounting toe voor de interestderivaten die ervoor zorgen dat bepaalde variabel rentende leningen worden omgezet in vastrentende leningen voor zover de hedgerelatie effectief is. Dit is het geval zolang de met het instrument afgedekte positie niet groter is dan de variabel rentende leningenpositie.

Resultaten uit een eventueel niet-effectieve deel van de hedgerelatie worden in de winst- en verliesrekening opgenomen. Indien een interest derivaat niet langer voldoet aan de voorwaarden voor 'hedge accounting', afloopt of wordt verkocht, wordt de hedgerelatie beëindigd. Het resultaat dat hierbij ontstaat, wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen.

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 zijn.

Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen

tussen markthuur 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. Taxaties vinden in beginsel plaats op basis van de DCF (Discounted Cash Flow)- of kapitalisatiemethode. Bij de DCF-methode gaat men uit van een waardebepaling op basis van een kasstroomoverzicht van ten minste tien (10) jaar. Bij de kapitalisatiemethode wordt de huurwaarde (gecorrigeerd voor exploitatiekosten) afgezet tegen een gemiddeld netto-aanvangsrendement (V.O.N.); daarna worden eventuele correcties gemaakt (onder andere voor leegstand, onderhoud, markthuursverschillen, kosten die een potentiële koper zou moeten betalen) om zo tot de marktwaarde kosten koper te komen. Beide waarderingmethoden zijn gebruikelijk in de vastgoedmarkt voor de waardering van vastgoed.

Veronderstellingen met betrekking tot onroerendgoedbeleggingen in exploitatie zijn in meer detail weergegeven in note 1. Beleggingen (pagina 21).

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

Indien en voor zover de marktwaarde lager is dan de aankoopprijs plus de nog af te schrijven aankoopkosten maar hoger dan de aankoopprijs worden, de vastgoedobjecten gewaardeerd op aankoopprijs plus de nog af te schrijven aankoopkosten. In deze situatie worden de aankoopkosten gedurende de verwachte (resterende) looptijd van het fonds afgeschreven.

Indien de marktwaarde lager is dan de aankoopprijs, worden de vastgoedobjecten gewaardeerd op marktwaarde plus nog af te schrijven aankoopkosten. In deze situatie wordt het verschil tussen marktwaarde en de aankoopprijs ten laste van het resultaat van het fonds gebracht en worden de aankoopkosten in vijf jaar afgeschreven.

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.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa zijn opgenomen tegen de nominale waarde verminderd met de noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Immateriële vaste activa

Onder immateriële vaste activa zijn de oprichtings- en begeleidingskosten voor de samenvoeging van Super Winkel Fonds B.V. opgenomen. De immateriële vaste activa worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

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.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Resultaatbepaling

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 eind van het verslagjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Belastingen

De besloten vennootschap Super Winkel Fonds B.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 houdt dan ook geen rekening met een actieve belastinglatentie aangezien compensatie van verliezen uit 2007 niet mogelijk is.

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 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.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS

1. Beleggingen

Het verloop van de post beleggingen in 2013 is als volgt:

	Vastgoed	Bijkomende kosten	Amortisatie	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 31 december 2012	139.778.000	3.173.357	(2.229.061)	140.722.296
Investerings Oostburg	425.723	-	-	425.723
Amortisatie 2013	-	-	(419.673)	(419.673)
Ongerealiseerde waardeverandering	(8.447.723)	-	-	(8.447.723)
Boekwaarde per 31 december 2013	<u>131.756.000</u>	<u>3.173.357</u>	<u>(2.648.734)</u>	<u>132.280.623</u>

Het vastgoed wordt gewaardeerd op reële waarde. De bepaling van de reële waarde vindt jaarlijks plaats door middel van externe taxaties. Per 31 december 2013 heeft er een taxatie plaatsgevonden door LMBS Retail B.V. op alle objecten.

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 beëdigd taxateurs. Deze taxaties zijn gebaseerd op veronderstellingen zoals de geschatte huurwaarde van de vastgoedbeleggingen, de nettohuuropbrengsten, toekomstige investeringen en het nettomarktrendement van de vastgoedbeleggingen. De taxateurs nemen ook marktgegevens van transactieprijs voor vergelijkbare vastgoedbeleggingen in aanmerking. Doordat de beleggingsmarkt als gevolg van de kredietcrisis minder liquide is geworden en de prijsniveaus volatiel kunnen zijn als gevolg van gedwongen verkopen, wordt door de taxateurs het beperktere aantal transacties grondig geanalyseerd. Tevens leggen de taxateurs, in hun taxatie van de vastgoedbeleggingen, nadruk op andere instrumenten zoals discounted cashflow-variabelen.

Met betrekking tot de waardering, die is berekend tegen marktwaarde kosten koper op basis van waardebepalingen volgens de huurkapitalisatiemethode zijn de volgende parameters gehanteerd in 2013:

2013 Aannames/Regio	Noord	Oost	Zuid	West
- Bruto aanvangsrendement (K.K.):	8,6%	7,9%	7,5%	6,9%
- Netto aanvangsrendement voor correcties (V.O.N.):	7,4%	6,5%	6,6%	6,0%
- Exploitatielasten van de huurwaarde	10,2%	8,6%	8,2%	8,2%
- Kosten koper van de Marktwaarde V.ON.:	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%
- Huurwaarde per m2	€ 107	€ 149	€ 144	€ 166

De bovengenoemde aannames zijn een gewogen gemiddelde van de des betreffende objecten in de regio, waarbij de huurwaarde als wegingsfactor is gebruikt.

Het bruto-aanvangsrendement voor correcties (kosten koper) is vooral afhankelijk van de marktomstandigheden ten aanzien van rentestand, inflatie en algemene economische ontwikkelingen en object specifieke factoren zoals de locatie van het object en de technische staat van het object.

Zekerheden

Voor de hypothecaire leningen en rekening-courantfaciliteiten bij ING Real Estate Finance N.V., Syntrus Achmea en FGH Bank N.V. zijn de onroerende zaken hypothecair verbonden, alsmede verpanding van de rechten uit de huurcontracten van dit vastgoed.

2. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
Huurdebiteuren	339.721	325.742
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	<u>(150.262)</u>	<u>(195.332)</u>
	<u>189.459</u>	<u>130.410</u>

De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

3. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
Te ontvangen rente	-	3.605
Te verhalen schade	534	5.060
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>15.463</u>	<u>9.873</u>
	<u>15.997</u>	<u>18.538</u>

De bedragen onder overige vorderingen en overlopende activa vervallen binnen 1 jaar.

4. Immateriële vaste activa

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

	<u>Oprichtings- en begeleidings- kosten</u>
	€
Boekwaarde per 31 december 2012	3.041
Afschrijving	<u>(3.041)</u>
Boekwaarde per 31 december 2013	<u>-</u>

De immateriële vaste activa worden in vijf jaar tijdsgelang ten laste van het resultaat afgeschreven. De historische kostprijs bedraagt € 253.403.

5. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

6. Eigen vermogen

De mutatie in het aantal geplaatste certificaten van aandelen is als volgt gespecificeerd:

	Certificaten van aandelen
Geplaatst op 1 januari 2013	1.312.941
Emissie	-
Geplaatst per 31 december 2013	<u>1.312.941</u>

De mutaties in het eigen vermogen over 2013 zijn als volgt gespecificeerd:

	Aandelen - kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserve	Onver- deeld resultaat	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€
Stand per 31 december 2012	1.312.941	46.783.703	3.041	839.000	1.092.423	(667.084)	49.364.024
Resultaat- bestemming	-	-	-	-	(667.084)	667.084	-
Oprichtings- kosten	-	-	(3.041)	-	3.041	-	-
Herwaardering	-	-	-	(93.000)	93.000	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	(4.587.462)	(4.587.462)
Interim-dividend 2013	-	(3.676.235)	-	-	-	-	(3.676.235)
Stand per 31 december 2013	<u>1.312.941</u>	<u>43.107.468</u>	<u>-</u>	<u>746.000</u>	<u>521.380</u>	<u>(4.587.462)</u>	<u>41.100.327</u>

Overzicht van het totaalresultaat

Omdat er geen verschil is tussen het totaalresultaat en het resultaat conform de winst- en verliesrekening, is een overzicht van het totaalresultaat achterwege gelaten.

Wettelijke reserve

De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde oprichtings- en begeleidingskosten.

Herwaarderingsreserve

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

De intrinsieke waarde per certificaat bedraagt op 31 december 2013 € 31,30. De winst per certificaat in 2013 bedraagt € 3,50 negatief (2012: € 0,51 negatief).

De specificatie van de intrinsieke waarde is als volgt:

	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
Intrinsieke waarde	€ 41.100.327	€ 49.364.024	€ 53.969.932
Aantal uitstaande rechten van deelneming	1.312.941	1.312.941	1.312.941
Intrinsieke waarde per recht van deelneming	€ 31,30	€ 37,60	€ 41,11

7. Langlopende schulden

Het verloop van de post langlopende schulden is als volgt:

	FGH Bank	ING Bank	Syntrus Achmea	Financierings- kosten	Performance fee	Totaal
	€	€		€	€	€
Boekwaarde per						
31 december 2012	53.421.463	32.791.750	3.900.000	(93.284)	167.867	90.187.796
Opname	41.659	849.396	-	(47.950)	-	843.105
Aflossing/vermindering	(71.400)	(83.330)	-	-	(18.733)	(173.463)
Amortisatie	-	-	-	42.111	-	42.111
Van/naar kortlopende schulden	(71.400)	(11.863.910)	-	-	-	(11.908.310)
Boekwaarde per						
31 december 2013	53.320.322	21.720.906	3.900.000	(99.123)	149.134	78.991.239

Per 31 december 2013 zijn er geen hypothecaire leningen met een looptijd langer dan 5 jaar. Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 12.063.050 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden. De leningen kennen een mix aan looptijden en rentetarieven. Het gemiddelde rentetarief per 31 december 2013 bedraagt 4,1% (2012: 4,6%).

Eind 2013 zijn er geen hypothecaire leningen afgedekt door middel van renteswaps. Eind 2012 was het renterisico voor een bedrag van € 27.100.000 afgedekt met renteswaps bij de FGH Bank. De totale marktwaarde van de renteswaps die zijn afgesloten bij de FGH Bank was per 31 december 2012 € 1.034.774 negatief.

Eind januari 2013 is overeenstemming bereikt over een totale herfinanciering van € 37,8 miljoen met een verlenging tot 1 maart 2016, waarbij voor circa € 29,0 miljoen het rentetarief gefixeerd is tegen gemiddeld 3,7% en voor circa € 8,8 miljoen het rentetarief variabel is gehouden op basis van 3-maands Euribor met een opslag van 2,61%, zijnde in totaal circa 2,85% (per eind februari 2013). Begin juli 2013 is besloten om van de € 8,8 miljoen een bedrag € 5,3 miljoen eveneens te fixeren tot 1 maart 2016 tegen een rentetarief van 3,24%. De oude rente op de geherfinancierde leningen bedroeg gemiddeld 4,6%.

Voor de hypothecaire leningen en rekening-courantfaciliteiten bij ING Bank N.V., Syntrus Achmea en FGH Bank N.V. zijn de onroerende zaken met een hypothecaire inschrijving van totaal € 145.795.156 verbonden alsmede verpanding van de rechten uit de huurcontracten van dit vastgoed.

De FGH Bank N.V. hanteert per 1 maart 2013 een LTV convenant van 75% met betrekking tot herfinanciering van de € 37,8 miljoen in januari 2013.

De ING Bank N.V. heeft voor haar diverse leningen verschillende Loan to Value ('LTV') convenanten bedongen. In de periode na 1 april 2013 mocht de LTV-convenant niet boven de 75% komen, waarbij de LTV wordt berekend over alle panden die ING Bank N.V. financiert in het fonds.

Op 1 april 2014 liep een drietal hypothecaire leningen bij de ING Bank af. Het bedrag dat geherfinancierd moest worden bij de ING Bank was circa € 12,0 miljoen. ING Bank heeft in het najaar de portefeuille intern laten taxeren, om te bepalen onder welke voorwaarden en condities zij gaat herfinancieren. Uit de taxatie kwam een LTV (Loan to Value) van 78% met betrekking tot het totale belang van ING Bank in Super Winkel Fonds B.V..

Syntrus Achmea heeft voor de opnamen van haar lening met betrekking tot het Carboonplein in Kerkrade een LTV bedongen van circa 74% van de te taxeren executiewaarde in verhuurde staat kosten koper.

Kredietruimte

Zowel bij de ING Bank als bij de FGH bank heeft Super Winkel Fonds B.V. een rekening courant faciliteit. De opnameruimte bij de ING Bank is maximaal € 1,0 miljoen en het rente tarief wat de ING Bank rekent vanaf 1 maart 2013 tot en met 1 maart 2014 is het 1 maands Euribor-tarief met een opslag van 1,62%. Bij de FGH Bank is de kredietfaciliteit € 3,2 miljoen. Zij gaan uit van een debet rentetarief van de 3-maands Euribor-tarief, verhoogd met een opslag van 2,61%.

De vergelijkende cijfers van 2012 in het kasstroom overzicht zijn aangepast. De opnameruimte bij de ING Bank was per 31 december 2012 € 1,0 miljoen en niet € 1,4 miljoen. De totale beschikbare geldmiddelen per 31 december 2012 zijn hierdoor € 0,4 miljoen lager.

Performance fee

De voorziening voor de performance fee heeft betrekking op de vergoeding van de directie die bij verkoop van (een deel van) de vastgoedportefeuille van Super Winkel Fonds B.V. gerechtigd is tot 20%, exclusief btw, van de meeropbrengst (de opbrengst boven de drempelwaarde van de objecten) van het verkochte deel van het vastgoed. Bij de bepaling van de voorziening gaat de directie ervan uit dat de vastgoedportefeuille op objectbasis wordt verkocht. De drempelwaarde van de gehele vastgoedportefeuille is:

	Vastgoed	Bijkomende kosten	Begeleidings- en oprichtingskosten	Financierings- kosten	Drempelwaarde
Per 31 december 2008	133.033.230	1.626.444	253.404	154.779	135.067.857
Mutaties 2009	126.000	4.092	-	-	130.092
Mutaties 2010	10.215.000	989.898	-	44.495	11.249.393
Mutaties 2011	5.812.500	527.100	-	9.750	6.349.350
Mutaties 2012	325.000	25.823	-	-	350.823
Mutaties 2013	425.723	-	-	-	425.723
Per 31 december 2013	149.937.453	3.173.357	253.404	209.024	153.573.238

8. Kortlopende schulden

De schulden met een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De hypothecaire kortlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
Stand per 1 januari	154.740	7.500.000
Van/naar langlopende schulden	<u>11.908.310</u>	<u>(7.345.260)</u>
Stand per 31 december	<u>12.063.050</u>	<u>154.740</u>

Voor zekerheden wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

De belastingen zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
Btw	417.416	494.345
Dividendbelasting	<u>275.719</u>	<u>295.412</u>
	<u>693.135</u>	<u>789.757</u>

De overige kortlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
Waarborgsommen	58.182	46.638
Accountants- en advieskosten	21.150	26.250
Te betalen rente	355.604	523.523
Te betalen taxatiekosten	10.000	10.000
Bijdrage ASR problematiek Maagjesbolwerk te Zwolle *)	-	100.000
Te betalen servicekosten	-	57.580
Nog te betalen facturen-VvE bijdragen	-	14.000
Nog te betalen facturen groot onderhoud	116.356	23.000
Nog te betalen kosten verhuurdermutaties	16.500	48.000
Overige	<u>50.762</u>	<u>99.321</u>
	<u>628.554</u>	<u>948.312</u>

*) ASR heeft al in 2012 een bijdrage gedaan van € 100.000 in verband met de lekkageproblematiek bij de Media Markt te Zwolle en voor de afwikkeling van de overdracht van het vastgoedmanagement. De uitgaven aan het dak hebben in 2013 plaatsgevonden.

9. Financiële instrumenten

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 B.V. brengen diverse financiële risico's met zich mee: marktrisico, renterisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. De financiële risico's zijn toe te rekenen aan de financiële instrumenten: debiteuren, leningen, liquide middelen, crediteuren, leningen en derivaten. 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 en renterisico

Super Winkel Fonds B.V. financiert de vastgoedbeleggingen met eigen vermogen en met langlopende hypothecaire leningen. Het renterisico dat gelopen wordt, heeft betrekking op de langlopende hypothecaire leningen.

Onder de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving worden de financiële rentederivaten tegen kostprijs verantwoord in de verslaggeving. Het renterisico dat Super Winkel Fonds B.V. loopt, is vrijwel geheel afgedekt.

Kredietrisico

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.

Doordat het huurdersbestand uit een groot aantal verschillende partijen bestaat, is er geen sprake van een concentratie van kredietrisico.

Het maximale kredietrisico dat de vennootschap loopt, betreft de nominale waarde van de financiële activa.

Kasstroomrisico

Het kasstroomrisico voor Super Winkel Fonds B.V. betreft het voldoende aanhouden van liquide middelen, onder andere om bestaande leningen tijdig te kunnen aflossen.

De overlopende activa, debiteuren, overlopende passiva en crediteuren zijn kortlopend.

Reële waarde financiële instrumenten

De reële waarde van alle financiële instrumenten – met uitzondering van de onder noot 7 toegelichte interestswap benadert de boekwaarde.

10. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurcontracten

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

	<u>Ultimo 2013</u>	<u>Ultimo 2012</u>
	€	€
Minder dan één jaar	9.925.000	9.809.000
Tussen twee en vijf jaar	35.558.000	32.514.000
Meer dan vijf jaar	<u>22.407.000</u>	<u>28.314.000</u>
Totaal	<u>67.890.000</u>	<u>70.637.000</u>

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

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.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING

11. Exploitatielasten

	2013	2012
	€	€
Gemeentelijke belastingen	257.653	250.706
Dagelijks onderhoud	30.092	23.167
Groot onderhoud	208.141	172.269
Verzekeringen	51.127	31.739
Toevoeging voorziening dubieuze debiteuren	(45.070)	53.811
Vastgoedmanagementvergoeding	377.788	388.265
VvE-bijdrage eigenaar/leegstandskosten	112.294	181.017
Erfpacht	13.850	13.850
Parkeerplaatsen kantoor Maagjesbolwerk	22.486	21.952
Taxatie	16.526	10.000
Vergoeding verhuurmutaties	222.066	134.815
Juridische advieskosten	28.913	4.844
Overige exploitatielasten	30.180	7.872
	1.326.046	1.294.307

12. Herwaardering vastgoed

	2013	2012
	€	€
Ongerealiseerde waardeverandering	(8.447.723)	(4.111.000)
Ongerealiseerde performance fee	18.733	101.734
	(8.428.990)	(4.009.266)

13. 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 balanswaarde de eerste dag van elk kwartaal wordt bepaald volgens de waarderingsgrondslagen die in deze jaarrekening zijn opgenomen.

Personeel

De vennootschap heeft geen personeel in dienst.

14. Algemene bedrijfslasten

	2013	2012
	€	€
Raad van Commissarissen	27.500	27.500
Bestuurskosten Stichting Administratiekantoor	4.100	4.100
Accountantskosten *)	12.500	14.050
Advieskosten	6.140	32.313
Overige algemene kosten	42.312	49.323
	92.552	127.286

*) Het totaal van de ten laste van het resultaat van het boekjaar gebrachte honoraria voor werkzaamheden uitgevoerd door Deloitte Accountants B.V. bedraagt €12.500 (2012: € 14.050). Dit bedrag heeft betrekking op de controlewerkzaamheden van de jaarrekening.

15. Afschrijvingskosten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Geactiveerde oprichtings- en begeleidingskosten	<u>3.041</u>	<u>50.681</u>

16. Rentebaten en –lasten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Rente hypotheek	3.773.973	4.134.286
Amortisatie financieringskosten	42.111	26.124
Bankkosten	1.518	19.286
	<u>3.817.602</u>	<u>4.179.696</u>

17. Lopende kosten factor (voorheen Total expense ratio)

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 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 2012, 30 juni 2013 en 31 december 2013, waarbij de bedoelde tijdstippen worden gewogen in de verhouding (0,5:1:0,5).

De Lopende kosten factor wordt als volgt berekend: het totaal van de exploitatielasten (€ 1.326.046), afschrijving bijkomende kosten (€ 419.672), directievergoeding (€ 704.010), algemene bedrijfslasten (€ 92.552), afschrijving op geactiveerde oprichtings- en begeleidingskosten (€ 3.041), te weten (€ 2.545.321) wordt afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde, die is berekend door het gemiddelde te nemen per 31 december 2012, 30 juni 2013 en 31 december 2013, waarbij de bedoelde tijdstippen worden gewogen in de verhouding (0,5:1:0,5). De gemiddelde intrinsieke waarde bedraagt derhalve € 47.223.088 $(49.364.024 \times 0,5 + 49.214.000 \times 1 + 41.100.327 \times 0,5)/2$. Hiermee komt de Lopende kosten factor in 2013 uit op 5,39%.

18. Meerjarenprognose prospectus

Conform artikel 123 Bgfo Wft dient er een vergelijking gemaakt te worden tussen de meerjarenprognose zoals opgenomen in het prospectus en het werkelijk geboekt rendement /gemaakte kosten. Aangezien aan- en verkopen van vastgoed plaats hebben gevonden, die invloed hebben op het geprognosticeerd resultaat, zal een vergelijking het inzicht niet vergroten en derhalve is dit achterwege gelaten.

19. 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 kooprijks kosten koper voor de selectie, aankoop en financiering van nieuw te verwerven vastgoed.

Performance fee

De directie is bij verkoop van (een deel van) de vastgoedportefeuille van Super Winkel

Fonds B.V. gerechtigd tot 20%, exclusief btw, van de meeropbrengst van het verkochte deel van het vastgoed. Deze meeropbrengst is het positieve verschil tussen de nettoverkoopopbrengst (zijnde de gerealiseerde verkoopopbrengst na aftrek van de door de vennootschap gemaakte verkoopkosten) en de balanswaarde van het vastgoed en de geactiveerde begeleidings- en oprichtingskosten per 1 januari 2008 vermeerderd met de verwervingsprijs inclusief alle bijkomende kosten en overdrachtsbelasting van daarna nog verworven vastgoed.

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 balanswaarde de eerste dag van elk kwartaal wordt bepaald volgens de waarderingsgrondslagen die in deze jaarrekening zijn opgenomen.

In het geval dat in de jaarrekening van de vennootschap wordt vastgesteld dat het jaarlijkse uitkeerbare exploitatierendement meer is dan 7,5% van het eigen vermogen, ontvangt de directie een additionele vergoeding van 20% (exclusief btw) over het meerdere. Het bedoelde eigen vermogen wordt bepaald volgens de waarderingsgrondslagen die in deze jaarrekening zijn opgenomen, waarbij een eventuele herwaarderingsreserve buiten beschouwing wordt gelaten.

Commissarissenvergoeding

De vergoeding voor de commissarissen bedraagt € 27.500 per jaar.

Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds

De vergoeding aan het Nederlandsch Administratie- en Trustkantoor bedraagt € 4.100 per jaar.

Kosten bij toe- en uittreding

Toekomstige uitgifte van certificaten vindt plaats tegen ten minste de alsdan geldende intrinsieke waarde vermeerderd met een opslag van 3%, de emissiekosten 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. Deze vergoeding wordt door de toe- dan wel uittreder gedragen.

Transacties met gelieerde partijen

De leden van de Raad van Commissarissen hadden gedurende 2013 geen ander persoonlijk belang bij de beleggingen van de vennootschap dan als certificaathouder van de vennootschap. De directie van de vennootschap had gedurende 2013 geen persoonlijke certificaten van aandelen in de vennootschap.

Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 2 april 2014

De directie:

Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

R.P. van Gool

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Statutaire winstbestemmingsregeling

Artikel 24 van de statuten van Super Winkel Fonds B.V. bepaalt de verdeling van de winst die in enig boekjaar is behaald. De tekst van artikel 24 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. De directie kan van de winst die in enig boekjaar is behaald, zoveel reserveren als de directie wenselijk acht maar ten hoogste een zodanig gedeelte als op grond van het fiscale regime voor beleggingsinstellingen in de zin van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 of een daarvoor in de plaats getreden regeling is toegestaan.
5. De directie 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.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2012

De jaarrekening 2012 is vastgesteld in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders gehouden op 23 april 2013. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2013

De directie stelt voor het negatieve resultaat over 2013 na belastingen van € 4.587.462 te onttrekken aan de overige reserve.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 1 april 2014 expireerde een drietal hypothecaire leningen bij de ING Bank. Het bedrag dat geherfinancierd moest worden bedroeg circa € 12,0 miljoen. Op 1 april is er overeenstemming bereikt met ING over de verlening van deze lening en onder welke voorwaarden. Voor meer informatie verwijzen we naar het directie verslag.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directie, aandeelhouders en certificaathouders van Super Winkel Fonds B.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2013 van Super Winkel Fonds B.V. te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013 en de winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.


Verantwoordelijkheid van de directie

De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het verslag van de directie, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De directie is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.



Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Super Winkel Fonds B.V. per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het, het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 2 april 2014

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. Holland RA