

ANNEXUM

SUPER WINKEL FONDS BV

HALFJAARBERICHT 2014

Directie

Annexum Beheer B.V.
WTC, G-Toren
Strawinskylaan 485
1077 XX Amsterdam

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1. Verslag van de directie	3
2. Winst- en verliesrekening	7
3. Balans	8
4. Kasstroom overzicht	9

1. VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Algemeen

Met dit bericht rapporteren wij u over de resultaten, de financiële positie en de ontwikkelingen van Super Winkel Fonds over het eerste halfjaar van 2014. De resultaten van het eerste halfjaar worden daarbij afgezet tegen de helft van de begroting zoals tijdens de jaarvergadering in april is toegelicht.

Fondskennmerken

De belangrijkste kenmerken van Super Winkel Fonds vatten wij hier voor u samen.

- Fonds bestaat uit 25 supermarkten, 1 parkeergarage, 1 kantoor, MediaMarkt en dagwinkels
- Ca. 66% van de huurinkomsten betreffen supermarkten
- Ca. 64% van de huurinkomsten van de supermarkten betreft Albert Heijn
- 22 locaties verspreid over Nederland
- Fondsomvang ca. €134,2 miljoen
- Financiering ca. € 89,1 miljoen
- Loan to Value *) is ca. 67%.
- Huurwaarde ca. € 10,3 miljoen
- Bezettingsgraad van ca. 96% op basis van m2
- Gemiddelde kapitalisatiefactor is 12,7 k.k. van de huurinkomsten en huurwaarde leegstand
- Gemiddelde restant looptijd van de huurovereenkomsten is 6,4 jaar
- Gemiddelde rentevaste periode ca. 1,5 jaar
- Gemiddelde rente ca. 3,7% per jaar
- Aantal uitstaande certificaten van aandelen is 1.312.941
- Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel per 30 juni 2014 is € 32,20
- Gemiddeld dividendrendement **) over de jaren 2008 tot en met 2013 is 7,4%.

*) financiering ten opzichte van de reële waarde van het vastgoed

**) uitgekeerde dividend ten opzichte van de intrinsieke waarde per einde van het jaar

Resultaten

Het fonds heeft in de eerste helft van 2014 een resultaat na belasting behaald van € 1.971.000, wat overeenkomt met € 1,50 per certificaat. Dit resultaat bestaat uit een direct beleggingsresultaat van € 2.148.000 en een indirect beleggingsresultaat van € 177.000 negatief. Het indirect beleggingsresultaat bestaat uit afschrijvingen op de bijkomende kosten van aangekochte panden in afgelopen jaren alsmede afschrijvingen van immateriële vaste activa en geamortiseerde financieringskosten. Waardering van het vastgoed vindt jaarlijks aan het einde van het jaar plaats. Per certificaat bedraagt het directe beleggingsresultaat € 1,64 positief en indirecte beleggingsresultaat € 0,14 negatief.

Het commercieel resultaat is € 108.000 hoger dan begroot, een gedetailleerde toelichting is opgenomen op pagina 7.

Dividend

Uitgangspunt van het dividendbeleid is om het fiscale beleggingsresultaat als dividend aan de aandeelhouders uit te keren. Het fiscale beleggingsresultaat over het eerste halfjaar 2014 bedraagt € 2.064.000, wat per certificaat neerkomt op € 1,57. Begroot was een fiscaal beleggingsresultaat van € 2.116.000.

Medio juni 2014 is in overleg met de Raad van Commissarissen € 0,60 per certificaat uitgekeerd als dividend, bestaande uit € 0,08 interim-dividend 2014 en € 0,52 slotdividend 2013. Gezien de ontwikkeling van het resultaat, de aangepaste lening voorwaarden door de

ING bank en het feit dat Super Winkel Fonds het gehele gerealiseerde fiscale resultaat binnen 8 maanden van het afsluiten van het boekjaar dient uit te keren zal in het tweede half jaar een besluit worden genomen over het dividendbeleid van 2014.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 30 juni 2014 bedraagt het eigen vermogen van Super Winkel Fonds € 42.283.000. Het aantal uitstaande certificaten bedraagt 1.312.941. Het verloop van het eigen vermogen in het eerste halfjaar van 2014 is als volgt:

(afgerond op € 1.000,-)

	Eigen vermogen	Per certificaat
	€	€
Stand per 1 januari 2014	41.100.000	31,30
Commercieel resultaat 1e halfjaar	1.971.000	1,50
(Interim) dividend	-788.000	-0,60
Stand per 30 juni 2014	42.283.000	32,20

Waardering van de portefeuille

Per 30 juni 2014 bedraagt de waarde (inclusief bijkomende kosten) van de gehele portefeuille circa € 132.125.000, dit is een daling van € 156.000 ten opzichte van eind 2013. Deze daling bestaat uit afschrijving van bijkomende kosten op het vastgoed. Externe waardering van het vastgoed vindt jaarlijks in december plaats.

Financiering

De totale hypothecaire financiering die het fonds bij ING Bank, FGH Bank en Syntrus Achmea heeft aangetrokken bedraagt circa € 89.068.000, dit komt overeen met ca. 67% (eind 2013: ca. 69%) van de waarde van het vastgoed. De solvabiliteit, zijnde de verhouding tussen het eigen vermogen en het fondsvermogen, is circa 32% (eind 2013: 30%).

De verhouding tussen de hypothecaire schulden aan de kredietinstellingen en de fiscale waarde (zijnde de aankoopwaarde plus bijkomende kosten) van de vastgoedportefeuille bedraagt circa 58% (eind 2013: ca. 59%), waarmee wordt voldaan aan het financieringsvereiste die voor een fiscale beleggingsinstelling geldt.

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%.

Ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille

Leegstand

De leegstand op basis van oppervlak is teruggedrongen met 636m². Per 30 juni 2014 is de bezettingsgraad circa 96%.

Onderstaand volgt een kort overzicht van de bijzonderheden per object.

Borne, Marktplein 27

Ahold heeft aangegeven te willen verhuizen naar een grotere locatie 100 meter verderop. Einddatum van hun contract is 29 februari 2016; de huur per m² die Ahold op deze nieuwe locatie moet gaan betalen ligt onder het huidige niveau. De beheerder is in gesprek met zowel huidige huurder Ahold, de eigenaar van de mogelijk nieuwe locatie, de buurman aan de achterzijde van de huidige supermarkt en een potentiële nieuwe supermarkt toetreders om tot een duurzame oplossing te komen voor alle partijen.

Utrecht, Hondsrug

Deze Albert Heijn vestiging wil met circa 350 m² gaan uitbreiden in de richting van het naastgelegen oud-Blokker filiaal. Ahold, de eigenaar van het naastgelegen pand en de beheerder zijn in overleg over de voorwaarden, waaronder een nieuwe 10-jarige huurtermijn.

Drachten, Dwarswijk 88

De beheerder bekijkt de noodzakelijke renovatie aan het verwarmingssysteem van het gehele centrum en het dak van supermarkthuurger Poiesz, waarbij tegelijk de haalbaarheid van de gewenste facelift bekeken gaat worden.

Lochem, Prins Bernhardweg 28-40

De beheerder spreekt met Ahold om het pand te optimaliseren en uit te breiden. Huurders wens is om deze verbeteringen in 2016 uit te gaan voeren. De indeling van het parkeerterrein kan ook efficiënter. De beheerder en Ahold zullen gezamenlijk optrekken richting de gemeente.

Amsterdam, Overtoom 126 bg

Deze Albert Heijn vestiging is in mei 2014 iets vergroot en door huurder volledig verbouwd en gerestyled.

Kerkrade, Maria Gorettiplein 1 en 2

Huurder Aldi heeft een huurprijsaanpassing aangevraagd per 1-11-2014. De beheerder en Aldi zijn in gesprek over de mate van verlaging. Huurder Plus is bereid een nieuwe 10-jarige huurtermijn aan te gaan. De beheerder en de vertegenwoordigers van Plus zijn in gesprek over de voorwaarden.

Winschoten, Venne- (48-50) en Vissersdijk

De C1000 supermarkt zal niet omgebouwd worden naar Jumbo. Partijen zoeken samen naar een opvolgend supermarkthuurger per 1-1-2016.

De Provincie stelt een aanzienlijk bedrag beschikbaar om het centrum van Winschoten te versterken. De beheerder is in gesprek met de ambtenaren binnen de gemeente, eigenaresse van het naastgelegen winkelcentrum 't Rond, actieve winkeliers in de 'Zuidpool' en andere belanghebbenden om een zo groot mogelijk deel van de subsidiegelden naar dit centrumdeel te krijgen. Wellicht is dit het moment om de structurele leegstand op te heffen door sloop en teruggang van courante supermarktmeters.

Zwolle, Jufferenwal 2-14, 20 en 32 (Maagjesbolwerk)

Per 1-1-2014 is de begane grond ruimte verhuurd aan de landelijke uitzend-organisatie Olympia en per 1-2-2014 is de eerste verdieping verhuurd aan Inview Locatie B.V.

Om het FlexOffiZ concept verder te ondersteunen en professionaliseren zijn er investeringen gedaan in een nieuw toegangscontrole-, intercom- en alarmsysteem. Inmiddels zijn 17 van de 53 beschikbare Flexplekken verhuurd.

De gemeente Zwolle heeft een afkoopsom betaald om de exploitatie van de fietskelder te mogen staken. De fietskelder is vervolgens per 1-5-2014 verhuurd aan Meesterwerk B.V.. De leegstaande winkelruimte van oud-huurder Kok Woninginrichters is met ingang van 1-6-2014 verhuurd aan Bloks Boeken B.V.

Den Haag (Lage Veld), Parijsplein, Laan van Wateringseveld

Om het plein voor de winkels een betere uitstraling te geven, de sfeer te verhogen en daarmee de beleving van de consument te verbeteren, is in samenwerking met Gemeente Den Haag een concept-plan uitgewerkt voor een herinrichting van het plein. Het plan richt zich met name op het vernieuwen van de bestrating en het upgraden van de inrichtingselementen.

De winkeliersvereniging en de beheerder werken momenteel samen een promotieplan uit en zetten zich in voor het wederom behalen van het KVO veiligheidskeurmerk.

Kerkrade, Carboonplein

Huurder Rabobank heeft hun adviesbalie onder het betalen van een afkoopsom ter grootte van de resterende huurtermijn voortijdig gesloten per 1-1-2014. Rabobank huurt de ruimte ten behoeve van hun geldautomaten door.

Huurder traiteur Ritt heeft een solvabele partij aangedragen die bereid is een nieuwe langjarige huurovereenkomst aan te gaan. De beheerder en de kandidaat huurder werken momenteel de huurvoorwaarden uit.

Utrecht (Gagelhof), Niger-, Oranjerivier en Zambesidreef

Met huurder AS Watson/ Kruidvat is met ingang van 1-7-2014 een nieuwe 3 jarige termijn overeengekomen, waarbij de huurprijs is verlaagd, om vertrek te voorkomen.

Huurders Jumbo en Ahold hebben de wens hun supermarkten in respectievelijk Harderwijk, Putten en Terneuzen uit te breiden. De beheerder onderzoekt samen met deze huurders de mogelijkheden.

Met betrekking tot de overige huurders en locaties zijn geen bijzonderheden te melden.

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Voor de grondslagen van de waardering en resultaatbepaling wordt verwezen naar de jaarrekening 2013 van Super Winkel Fonds.

Accountantscontrole

Op dit halfjaarbericht is geen accountantscontrole uitgevoerd. In het voorjaar van 2015 wordt een accountantscontrole uitgevoerd op de jaarrekening over geheel 2014, waarvan de cijfers van deze periode onderdeel uitmaken.

Vooruitzichten

Gezien de resultaatontwikkeling in het eerste halfjaar is de verwachting dat deze trend zich voortzet in de tweede helft van 2014.

Amsterdam, augustus 2014

De directie:

Annexum Beheer B.V.

2. WINST- EN VERLIESREKENING PER 30 JUNI 2014

Super Winkel Fonds BV

Winst- en verliesrekening over eerste halfjaar 2014

Bedragen zijn afgerond of op € 1.000

	<u>Realisatie</u> <u>1e helft 2014</u>	<u>Begroting</u> <u>1e helft 2014</u>	<u>Vershil</u>
	€	€	€
Opbrengst uit beleggingen			
- Theoretische huuropbrengst	5.221.500	5.198.000	23.500
- Huurwaarde leegstand winkels	(82.000)	(82.000)	-
- Huurwaarde leegstand kantoor	(86.500)	(73.000)	(13.500)
- Huuropbrengst	<u>5.053.000</u>	<u>5.043.000</u>	<u>10.000</u> 1.
-Exploitatielasten	(604.000)	(515.000)	(89.000) 2.
-Vastgoedmanagement	<u>(190.000)</u>	<u>(189.000)</u>	<u>(1.000)</u>
Exploitatieresultaat	4.259.000	4.339.000	(80.000)
Overige bedrijfslasten			
-Rentebaten en –lasten	(1.810.000)	(1.815.000)	5.000
-Directievergoeding	(333.000)	(358.000)	25.000 3.
-Overige vennootschapskosten	<u>(52.000)</u>	<u>(50.000)</u>	<u>(2.000)</u>
Fiscaal resultaat	2.064.000	2.116.000	(52.000)
Groot onderhoud	(26.000)	(188.000)	162.000 4.
Toevoeging fiscale voorziening	<u>110.000</u>	<u>110.000</u>	<u>-</u>
Mutatie fiscale grootonderhoud voorziening	84.000	(78.000)	162.000
Direct beleggingsresultaat	2.148.000	2.038.000	110.000
Afschrijvingen	(177.000)	(175.000)	(2.000)
Herwaardering vastgoed	<u>pm</u>	<u>pm</u>	<u>pm</u> 5.
Commercieel resultaat	1.971.000	1.863.000	108.000
Direct rendement per aandeel	1,64	1,55	0,09
Indirect rendement per aandeel	<u>-0,14</u>	<u>-0,13</u>	<u>-0,01</u>
Totaal rendement per aandeel	1,50	1,42	0,08

Toelichting winst- en verliesrekening:

- 1.) De huuropbrengst is hoger dan begroot door een eenmalige afkoopsom van € 40.000 van de gemeente Zwolle met betrekking tot de fietsenkelder in het Maagjesbolwerk. In de begroting is geen rekening gehouden met het vertrek van de Rabobank in Kerkrade.
- 2.) De exploitatielasten zijn hoger dan begroot, door achterstallige nota's van één van de VvE's van Parijsplein. Hogere toevoeging aan de voorziening debiteuren en hogere service kosten voor rekening eigenaar in het Maagjesbolwerk in Zwolle.
- 3.) Ten tijde van opmaak van de begroting is uitgegaan van hogere waardering van het vastgoed per eind 2013. Aangezien de directievergoeding afhankelijk is van de waarde van het vastgoed is deze lager dan begroot.
- 4.) Een groot gedeelte van het gebudgetteerde groot onderhoud gaat plaats vinden in het tweede halfjaar en 2015.
- 5.) Eind 2014 zal de vastgoedportefeuille opnieuw getaxeerd worden.

3. BALANS PER 30 JUNI 2014

Balans per 30 juni 2014

(vóór resultaatbestemming)

Bedragen zijn afgerond of op € 1.000

	<u>30 juni 2014</u>	<u>31 december 2013</u>
	€	€
Activa		
Beleggingen		
Vastgoed	132.125.000	132.281.000
Vlottende activa		
Huurdebiteuren	87.000	189.000
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>176.000</u>	<u>16.000</u>
	263.000	205.000
Overige activa		
Liquide middelen	1.806.000	2.529.000
	<u>134.194.000</u>	<u>135.015.000</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
	42.283.000	41.100.000
Langlopende schulden		
	61.450.000	78.991.000
Kortlopende schulden		
Hypothecaire kortlopende schulden	27.618.000	12.063.000
Crediteuren	72.000	68.000
Belastingen	599.000	693.000
Vooruitontvangen huur	1.492.000	1.470.000
Overige kortlopende schulden	<u>680.000</u>	<u>630.000</u>
	30.461.000	14.924.000
	<u>134.194.000</u>	<u>135.015.000</u>

4. KASSTROOM OVERZICHT PER 30 JUNI 2014

Kasstroomoverzicht tot en met 30 juni 2014*(Volgens indirecte methode)*

Bedragen zijn afgerond of op € 1.000

	<u>30 juni 2014</u>	<u>31 december 2013</u>
	€	€
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	1.971.000	(4.587.000)
Ongerealiseerde waardeverandering	-	8.448.000
Amortisatie	177.000	465.000
Aankoop van beleggingen	-	(426.000)
Mutatie werkkapitaal	(76.000)	(442.000)
Mutatie performance fee	-	(19.000)
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten	<u>2.072.000</u>	<u>3.439.000</u>
Opname (aflossing) leningen	(1.278.000)	(203.000)
Opname (aflossing) R/C- faciliteit	(729.000)	891.000
Uitgekeerd dividend	(788.000)	(3.676.000)
Kasstroom uit financierings activiteiten	<u>(2.795.000)</u>	<u>(2.988.000)</u>
Netto kasstroom	(723.000)	451.000
Mutatie geldmiddelen		
Geld middelen per 1 januari	2.529.000	2.078.000
Geld middelen per einde rapportage periode	1.806.000	2.529.000
Toe- (af)name geldmiddelen	<u>(723.000)</u>	<u>451.000</u>
Geld middelen per einde rapportage periode	1.806.000	2.529.000
Opnameruimte rekening-courant (FGH + R/C)	1.006.000	255.000
Beschikbare geldmiddelen op 30 juni/ 31 december	<u>2.812.000</u>	<u>2.784.000</u>