

Jaarbericht 2017

Super Winkel Fonds N.V.



SUPER WINKEL FONDS
EEN BELEGGING VAN ANNEXUM

Inhoudsopgave

Bericht van de Raad van Commissarissen	3
Kerncijfers	4
Verslag van de directie	6
Profiel	12
Jaarrekening	14
- Balans per 31 december 2017	14
- Winst- en verliesrekening over periode 1 januari t/m 31 december 2017	15
- Kasstroomoverzicht over periode 1 januari t/m 31 december 2017	16
- Toelichting op de jaarrekening	17
Overige gegevens	34
Controle verklaring van de onafhankelijke accountant	35

Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de aandeel- en certificaathouders,

Hierbij bieden wij u het jaarbericht 2017 van Super Winkel Fonds N.V. aan, opgesteld door de directie en op 27 maart 2018 besproken met Deloitte, de onafhankelijke accountant van de vennootschap.

Het verslagjaar bestond voor het fonds uit de afwikkeling van de emissie uit 2016 en de organisatie en afwikkeling van een nieuwe emissie. Met de opbrengst daarvan werden nieuwe supermarktlocaties verworven en werden winkels die het fonds al in portefeuille had, verbeterd. Een en ander heeft geresulteerd in groei van het aantal supermarktlocaties en stijging van het percentage van supermarkthuurnkomsten, overeenkomstig de doelstellingen van het fonds. Meer gedetailleerde informatie over het gerealiseerde resultaat, de (ontwikkelingen in de) portefeuille, de financiering daarvan en de waardeontwikkeling leest u in het directieverslag.

De onderwerpen die tijdens de vergaderingen van onze Raad (22 maart 2017, 21 augustus 2017, 4 december 2017 en 27 maart 2018) zijn besproken, hadden betrekking op de jaarrekeningen, het halfjaarbericht, de begroting, de emissie, de (voorgenomen) acquisities en financiering daarvan. Daarnaast onderhielden wij gedurende het jaar frequent contact over actuele ontwikkelingen met betrekking tot deze onderwerpen.

De heer mr. A.A.J. Kalshoven besloot om na het voltooien van de emissie eind 2017 af te treden als president-commissaris. Mede namens de directie danken wij hem hartelijk voor zijn zeer lange betrokkenheid en inzet voor het fonds. Voor de ontstane vacature is inmiddels een proces van selectie in gang gezet; na goedkeuring van de kandidaat door de Autoriteit Financiële Markten zullen wij, naar verwachting binnen afzienbare tijd, de voorgenomen benoeming van de nieuwe kandidaat aankondigen en u ter goedkeuring voorleggen.

Amsterdam, 5 april 2018

De Raad van Commissarissen:

Ir. P.J.A.M. Schretlen

P.A.M. Thijssen RA

Kerncijfers

Fondskenmerken

		2015	2016	2017
Resultaten (x € 1.000)	Noot			
Bruto huuropbrengsten		11.008	10.600	11.204
Direct beleggingsresultaat		5.277	5.823	6.817
Indirect beleggingsresultaat		1.573	133	1.657
Beleggingsresultaat		6.850	5.956	8.474
Balans (x € 1.000)				
Vastgoedbeleggingen	1	135.220	136.310	164.438
Eigen vermogen		45.238	60.398	79.845
Vreemd vermogen (Hypothecair)		89.294	87.200	87.784
Solvabiliteit (in %)	2	33,2%	40,4%	46,9%
Loan-to-value (in %)	3	66,0%	64,0%	53,4%
Lopende kosten factor (in %)		6,4%	6,3%	4,6%
Aantal supermarkten in het fonds		27	27	32
Supermarkten als percentage van de huurinkomsten		70,6%	69,8%	72,3%
Gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten in jaren		5,4	5,4	5,0
Bezettingsgraad		98,8%	99,2%	98,8%
Gemiddelde gewogen (reken)rente		3,5%	1,89%	1,89%
Rentevast periode		0,5	4,5	3,5

Noten:

Begin 2016 heeft een fusie plaatsgevonden tussen Super Winkel Fonds N.V. en Supermarkt Beleggingsfonds B.V. De kengetallen 2015 zijn ten behoeve van de vergelijkbaarheid met 2016 en 2017 geconsolideerd gepresenteerd.

De kengetallen in de kolommen van jaar 2015 tot en met 2016 zijn aangepast als gevolg van de (wettelijke) stelselwijziging in 2017.

1. Het vastgoed is gewaardeerd tegen actuele waarden.
2. De solvabiliteit is berekend door het eigen vermogen te delen op het totaalvermogen (balanstotaal).
3. Loan to value is berekend door het hypothecair vreemd vermogen af te zetten tegen de actuele waarde van het vastgoed.

Kenmerken per certificaat

		2015	2016	2017
Bedragen in €	Noot			
Uitstaande certificaten van aandelen	1	1.524.132	2.083.724	2.596.143
Direct beleggingsresultaat per certificaat	2	3,54	3,57	3,27
Indirect beleggingsresultaat per certificaat	2	0,87	0,01	0,80
Beleggingsresultaat per certificaat	2	4,41	3,58	4,07
Intrinsieke waarde per certificaat (x €1)		30,18	28,99	30,75
Handelswaarde per certificaat (x €1)	3	-	29,29	31,74
Dividend per certificaat	4	2,86	5,15	2,75
Contant uitgekeerd	5	2,30	1,87	2,49
In stock uitgekeerd		0,56	3,28	0,26

Noten:

Begin 2016 heeft een fusie plaatsgevonden tussen Super Winkel Fonds N.V. en Supermarkt Beleggingsfonds B.V. De kengetallen 2015 zijn ten behoeve van de vergelijkbaarheid met 2016 en 2017 geconsolideerd gepresenteerd.

- De kengetallen in de kolommen van jaar 2015 tot en met 2016 zijn aangepast als gevolg van de (wettelijke) stelselwijziging in 2017. Betreft het aantal uitstaande certificaten per jaareinde.
- Het beleggingsresultaat per certificaat is het beleggingsresultaat van het betreffende jaar gedeeld door het aantal certificaten aan het begin van het betreffende jaar. Voor 2016 geldt dat het direct resultaat per aandeel over de periode tot aan de fusie is afgezet tegen het aantal aandelen voorafgaand aan de fusie met Supermarkt Beleggingsfonds. Het direct resultaat per aandeel over de periode na de fusie is afgezet tegen het aantal aandelen na effectueren van de fusie.
- De Handelswaarde zoals berekend door de directie van het fonds, ter indicatie voor handel op de secundaire markt of bij een emissie.
- Dividend per certificaat is het uitgekeerde dividend per certificaat van aandeel Super Winkel Fonds in het betreffende boekjaar op basis van eigendom van het certificaat op 1 januari van het betreffende boekjaar. Hierin zijn de uitkeringen aan (voormalige) beleggers in Supermarkt Beleggingsfonds over de periode voorafgaand aan de fusie niet opgenomen.
- Contant uitgekeerd dividend per certificaat is inclusief ingehouden dividendbelasting van alle dividenduitkeringen (dus ook stock).

Verlag van de directie

Inleiding

Het boekjaar 2017 van Super Winkel Fonds kan net als 2016 worden aangemerkt als een geslaagd jaar. Het fonds heeft wederom een succesvolle emissie afgerond, waarvan de opbrengst is geïnvesteerd in nieuwe supermarkten en waarbij opnieuw gunstige financieringsvoorwaarden zijn gerealiseerd. Deze ontwikkelingen bouwen voort op het reeds gelegde fundament voor een degelijk toekomstperspectief waarbij rendement en risico zich gunstig tot elkaar verhouden. Operationeel heeft het fonds 2017 afgesloten met een omzet van € 11,2 miljoen en een direct beleggingsresultaat van € 6,8 miljoen. De bezetting van de portefeuille is 99%; de gemiddeld gewogen looptijd van de huurovereenkomsten is 5,0 jaar. Als gevolg van de waardeontwikkeling, de emissie en de financiering is de loan-to-value gedaald naar 53% van de waarde van de totale portefeuille, waarbij opgemerkt dient te worden dat in 2018 nog aanvullende financiering is aangetrokken ter financiering van de acquisities.

Ook de Nederlandse economie heeft zich positief ontwikkeld. De Nederlandse economie is volgens het CBS in 2017 gegroeid met 3,1%; de consumptieve bestedingen van huishoudens zijn in 2017 met 1,8% toegenomen. Dit vertaalt zich in algemene zin in een hogere omzet voor winkels en supermarkten. Uit cijfers van GfK blijkt dat de omzet van supermarkten in 2017 met 3,2% is toegenomen.

Resultaat

Het fonds heeft over 2017 een resultaat na belasting behaald van € 8.473.941 (2016: € 5.955.565). Dit resultaat bestaat uit een direct beleggingsresultaat van € 6.816.902 positief en een indirect beleggingsresultaat van € 1.657.039 positief. Een nadere uitsplitsing van het resultaat en een vergelijking met voorgaand jaar treft u hierna aan.

	2017	2016
	€	€
Direct beleggingsresultaat	6.816.902	5.822.595
Indirect beleggingsresultaat	1.657.039	132.970
Resultaat	8.473.941	5.955.565

Het directe beleggingsresultaat is gestegen met € 1 miljoen ten opzichte van 2016. Deze stijging laat zich onder meer verklaren door € 600.000 hogere huuropbrengsten als gevolg van aankopen van zeven supermarktobjecten en uitbreidingen van vier andere supermarktobjecten. Daarnaast zijn de financieringslasten in 2017 ruim € 400.000 lager als gevolg van de nieuwe financiering bij Deutsche Postbank AG.

Het indirecte beleggingsresultaat bestaat uit gerealiseerde resultaten bij verkoop van vastgoed, herwaardering van de portefeuille alsmede uit afschrijvingen op immateriële vaste activa en geamortiseerde financieringskosten. Over 2017 bedraagt de (niet-gerealiseerde) waardeverandering van de portefeuille € 2,6 miljoen (2016: € 0,7 miljoen) en zijn de afschrijvingen en de amortisatie van financieringskosten bij elkaar € 912.000 (2016: € 597.000). De taxatie door Cushman & Wakefield en CBRE heeft ultimo 2017 geresulteerd in een waarde van € 164,4 miljoen (2016: € 136,3 miljoen). *Like-for-like*, dus exclusief de (des)investeringen, is er sprake van een waardestijging van 3,2%.

Dividend

Super Winkel Fonds is een fiscale beleggingsinstelling. Daarom is het gerealiseerde fiscale resultaat de basis voor de bepaling van het dividendbeleid. Dit resultaat dient binnen acht maanden na verstrijken van het verslagjaar uitgekeerd te worden. Het fiscale resultaat komt vrijwel overeen met het gerealiseerde directe resultaat.

In 2017 hebben de volgende uitkeringen plaatsgevonden:

	Bruto dividend	Per certificaat
	€	€
Slotdividend 2016 – contant dividend, uitgekeerd juni 2017	1.747.805	0,84
Interim-dividend 2017 – contant dividend, uitgekeerd juni 2017	648.478	0,31
Interim-dividend 2017 – contant dividend, uitgekeerd december 2017	3.023.077	1,30
Interim-dividend 2017 – stock dividend, uitgekeerd december 2017	1.065.981	0,30
Totaal	6.485.341	2,75

Het fiscaal resultaat over 2017 bedraagt € 5.905.157. Hiervan is in 2017 € 4.737.536 reeds uitgekeerd, de directie stelt daarom voor een slotdividend over 2017 uit te keren ter grootte van € 1.167.621.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum ultimo 2017 bedraagt het eigen vermogen € 79.845.109. Het aantal uitstaande certificaten is 2.596.143. Dit is gewijzigd ten opzichte van het aantal per eind 2016 als gevolg van uitkering in stockdividend en de emissie. De intrinsieke waarde per certificaat is € 30,75 per ultimo 2017.

In €	Eigen vermogen
Eigen vermogen per 31 december 2016	61.035.094
Effect stelselwijziging activering aankoopkosten	(637.279)
Herrekend eigen vermogen per 1 januari 2017	60.397.815
Uitgifte certificaten (emissie)	16.552.610
Uitgifte certificaten (stock dividend)	906.084
Contante uitkeringen en dividendbelasting	(6.485.341)
Resultaat over 2017	8.473.941
Stand per 31 december 2017	79.845.109

Stelselwijziging

Als gevolg van wijziging van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft een stelselwijziging plaatsgevonden. Voorheen werden de bijkomende kosten bij aankoop van vastgoed geactiveerd en over een periode van vijf jaar afgeschreven. Vanaf heden maken deze kosten onderdeel uit van de waardering van het vastgoed tegen reële waarde, waardoor deze bijkomende kosten direct ten laste van het (indirecte) resultaat komen. Het effect van deze wijziging is verwerkt in het eigen vermogen en de vergelijkende cijfers van 2016 zijn als gevolg hiervan aangepast, daarnaast zijn de kengetallen op pagina 6 aangepast vanaf 2015.

Als directie zijn wij van mening dat de bijkomende kosten wel degelijk afgeschreven dienen te worden, aangezien beleggen in vastgoed een lange-termijn-karakter kent en de huidige wijze van berekenen de intrinsieke waarde (per aandeel) onevenwichtig beïnvloedt vanuit het perspectief van zowel het fonds, uittredende beleggers als beleggers die aandelen aankopen. Vandaar dat wij voor de handel in aandelen in het fonds op de secundaire markt een handelswaarde berekenen waarbij onder andere het element van deze bijkomende kosten aangepast wordt.

Handelswaarde

De handelswaarde per aandeel bedraagt per 31 december € 31,74 (31 december 2016: € 29,29). Het verschil ten opzichte van de intrinsieke waarde per aandeel is de verwerking van de aankoopkosten. Bij bepaling van de handelswaarde worden deze kosten wel geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar.

Vastgoedportefeuille

Per 31 december 2017 bestaat de portefeuille van Super Winkel Fonds N.V. (inclusief Supermarkt Beleggingsfonds) uit zes (wijk)winkelcentra in Den Haag (Parijsplein), Zwolle (Maagjesbolwerk), Utrecht (De Gagelhof), Drachten (De Wiken), Kerkrade (Carboonplein) en Panningen (Pastoor Huijbenplein), die samen zeven supermarkten bevatten. Daarnaast bestaat de portefeuille uit 25 solitaire supermarkten, verspreid over Nederland. Tot het object Maagjesbolwerk te Zwolle behoren tevens een kantoorpand met een verhuurbaar oppervlak van 1.800 m², een parkeergarage met 414 parkeerplaatsen en een horecagelegenheid.

De emissieopbrengsten zijn onder andere aangewend voor het verder uitbreiden van het aantal supermarktlocaties in de portefeuille. Totaal is de portefeuille in 2017 gegroeid met tien supermarktlocaties. Zeven van deze supermarkten, te weten, Tilburg (Jumbo), Deventer (Dirk), Vlaardingen (Dirk), Apeldoorn (Jumbo), Leerdam (EMTÉ), Oegstgeest (Jumbo) en Udenhout (EMTÉ) zijn in 2017 geleverd. De laatste drie, Albert Heijn in Zevenaar en Plus en Aldi in Deventer zijn in januari 2018 geleverd.

Daarnaast zijn er uitbreidingen geweest van de supermarkten in Utrecht (Albert Heijn in winkelcentrum Lunetten), Harderwijk (Jumbo) en Moordrecht (Albert Heijn/Aldi). Verder is in Nuenen een naburig object aangekocht om het parkeren voor de Jan Linders-winkel te verbeteren. De totaalinvestering van de geleverde locaties bedraagt € 30,5 miljoen.

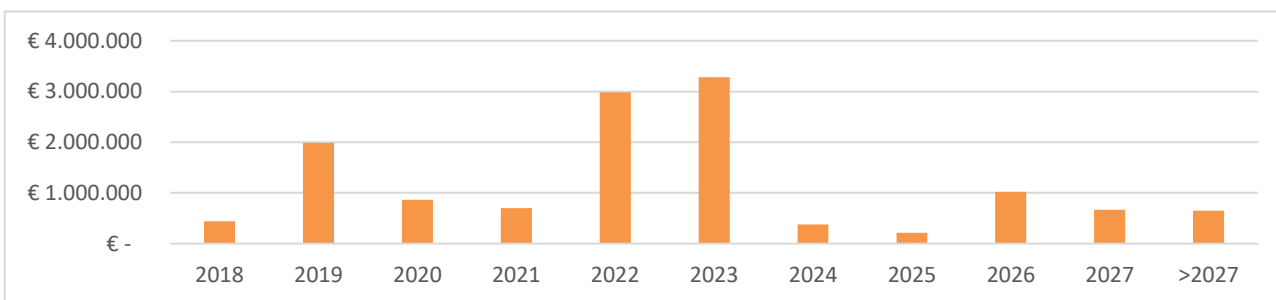
Tijdens het samenstellen van dit jaarverslag lopen er nog due diligence trajecten voor de aankoop van twee supermarkten, totale aankoopprijs € 6,25 miljoen k.k. De verwachting is dat de volledig verbouwde Albert Heijn in 's-Gravendeel en de Plus in Benschop in het tweede kwartaal 2018 toegevoegd gaan worden aan de portefeuille. Daarmee zijn de emissieopbrengsten uit 2017 volledig besteed.

In het vierde kwartaal van 2017 is de Albert Heijnwinkel met verhuurde bovenwoning in Heemstede tegen een bruto aanvangsrendement van 6,0% verkocht voor € 5,0 miljoen, met een boekwinst van € 0,7 miljoen ten opzichte van de laatste waardering eind 2016. Ten opzichte van de oorspronkelijke aanschafwaarde bedraagt het resultaat € 0,2 miljoen. Het object is op 1 november 2017 geleverd.

Huurcontracten

De huurvervalkalender wordt hieronder schematisch weergegeven.

Huurvervalkalender (10 jaar)



Bezetting winkelruimte

Per 31 december 2017 is 814 m² (31 december 2016: 523 m²) niet verhuurd. Hierdoor is de gemiddelde bezettingsgraad fractioneel gedaald van 99,2% per ultimo 2016 naar 98,8% ultimo 2017. De leegstand betreft een unit aan het Carboonplein, die per 1 februari 2018 weer is verhuurd en drie winkelunits in Zwolle. De units in Zwolle worden bewust leeg gehouden in verband met de aanstaande herindeling en verbetering van het centrum. Begin maart is hiervan de eerste stap gezet door ondertekening van de overeenkomst met COOP supermarkten voor haar stadsconcept COOP Vandaag.

Waardering

Op grond van het feit dat Super Winkel Fonds N.V. een beleggingsinstelling is die onder toezicht staat van de Autoriteit Financiële Markten, wordt het vastgoed op reële waarde gewaardeerd door middel van een (half)jaarlijkse (externe) taxatie. De bureaus Cushman & Wakefield en CBRE hebben ieder een deel van de portefeuille per 31 december 2017 getaxeerd, en komen samen tot een geschatte waarde van € 164,4 miljoen k.k. Dit is een stijging van € 28,1 miljoen bestaande uit investeringen van € 30,5 miljoen, verkopen van € 5,0 miljoen en waardeveranderingen van in totaal € 2,6 miljoen. Over 2017 bedraagt de positieve herwaardering € 4,8 miljoen. *Like-for-like* een waardeverandering van 3,2%.

Financiering

De totale hypothecaire financiering bedraagt € 87,8 miljoen (2016: € 87,2 miljoen); dit komt overeen met 53,4% (2016: 64,0%) van de waarde van het vastgoed. Daarmee voldoet het fonds aan de criteria uit de financieringsovereenkomst.

Solvabiliteit

De solvabiliteit, zijnde de verhouding tussen het eigen vermogen van € 79,8 miljoen en het totaal vermogen van het fonds van € 170,1 miljoen, is 46,9% (ultimo 2016: 40,4%).

Fiscale beleggingsinstelling

Super Winkel Fonds N.V. voldoet met ingang van 2008 aan de vereisten van een FBI (fiscale beleggingsinstelling), waardoor het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. Een van de vereisten is dat zij binnen acht maanden na afloop van het verslagjaar het fiscale resultaat als dividend uitkeert. Hierdoor wordt het fiscale resultaat gebruikt voor de bepaling van het dividendbeleid. Een ander vereiste is dat het vastgoed maximaal met 60% vreemd vermogen is gefinancierd (op basis van fiscale waardering). In het regeerakkoord is vastgelegd dat het vennootschapsbelastingtarief (nu 0%) aangepast kan worden, maar een concreet wetsvoorstel is daar nog niet voor ingediend. Aanpassing van het tarief zal gevolgen hebben voor Super Winkel Fonds N.V. Zodra dit aan de orde is zal er worden beoordeeld op welke wijze het fonds hierop moet gaan anticiperen.

Risico's

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

Risico	Interne limiet	Afgedekt	Beheersingsmaatregel	Impact 2017	Verwacht risico In 2018
Financieringsrisico	LTV <68%	Ja	Investerings in onderhoud om waarde van het object te behouden en huurders te blijven binden	Laag	Laag
Liquiditeitsrisico	Debt Service Coverage Ratio (DSCR *) >180%	Ja	Volgen van huurinkomsten en beheersen van de kosten	Laag	Laag
Renterisico	Vaste rente	Ja	Vaste rente overeengekomen tot 9 juni 2021	Laag	Laag
Waarderingsrisico	Jaarlijkse taxatie	Ja	Onafhankelijke taxatie door externe taxateur met RICS certificering	Laag	Laag
Leegstandsrisico	Leegstand <15%	Ja	Actief beheer object	Laag	Laag
Debiteurenrisico	Gemiddeld debiteurensaldo als % jaarhuur < 2%	Ja	Actief volgen en actie ondernemen bij overschrijden vervaldatum factuur	Laag	Laag
Verkoopwaardeontwikkeling	Gemiddelde looptijd van de huurcontracten > 5 jaar	Ja	De huurovereenkomsten zijn langdurig aangegaan	Laag	Laag

*) DSCR is de

verhouding tussen de cashflow vóór betaling van rente en aflossing aan de financier ten opzichte van deze rente en aflossing.

Markt- en waarderingsrisico

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

Operationeel risico

Operationeel risico is het risico op financiële verliezen als gevolg van tekortschietende of falende interne processen, mensen en systemen of externe gebeurtenissen.

Annexum Beheer identificeert, monitort en mitigeert de operationele risico's door middel van een risicomanagement monitoring. Het systeem van risicomanagement voldoet aan de eisen van de leiding van de onderneming. Risicomanagement wordt door Annexum Beheer uitgevoerd voor al haar fondsen, waaronder ook Super Winkel Fonds. Door continue monitoring worden de risico's geanalyseerd en worden mogelijke nieuwe risico's beoordeeld en eventueel vastgelegd. Voor de vastgestelde risico's zijn beheersingsmaatregelen geformuleerd om deze, indien mogelijk, te beperken of af te wenden. Voor 2017 zijn de hiervoor benoemde risico's gemonitord. Annexum Beheer zorgt voor continue verbetering van de effectiviteit en de beheersbaarheid van de processen.

Over het afgelopen jaar zijn er geen overschrijdingen van de interne limieten geweest.

De methodologie van risicomanagement voldoet aan de wensen en eisen van de directie van Annexum Beheer en tevens aan de Wft. Gedurende het jaar is er derhalve geen noodzaak gevonden om het risicomanagementsysteem aan te passen.

Lopende kosten factor

De lopende kosten factor heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Hierbij worden de totale kosten (het totaal van de exploitatielasten, de directievergoeding, afschrijvingen en algemene kosten) die in de verslagperiode ten laste van het resultaat alsmede ten laste van het eigen vermogen zijn gebracht opgeteld en afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de interestkosten worden buiten beschouwing gelaten (zo ook de amortisatie financieringskosten), evenals de kosten verband houdend met het in- en uitstappen van deelnemers, voor zover deze gedekt worden uit de ontvangen op- en afslagen. De lopende kosten factor over 2017 bedraagt 4,6%. (2016: 6,3%).

Intern beheersingssysteem

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

Ook heeft Annexum Beheer B.V. niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Verbeterpunten uit de controles worden opgepakt en geïmplementeerd in de organisatie. Derhalve verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2017 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Beloningsbeleid Beheerder

Annexum Invest B.V. treedt op als initiatiefnemer van diverse beleggingsinstellingen. Deze beleggingsinstellingen worden beheerd door haar dochtervennootschap Annexum Beheer B.V. Annexum Invest B.V. en Annexum Beheer B.V. worden hierna gezamenlijk aangeduid als Annexum. Het beloningsbeleid van Annexum wordt opgesteld en uitgevoerd door de directie.

Het beloningsbeleid is in overeenstemming met en draagt bij aan een degelijke en doeltreffende risicobeheersing en moedigt niet aan tot het nemen van meer risico's dan passend in het beleggingsbeleid en de statuten/fondsvoorwaarden van de beleggingsinstellingen. Het beloningsbeleid strookt met de bedrijfsstrategie, de doelstellingen, de waarden en de belangen van de beheerder en de beleggingsinstellingen in zijn beheer of de beleggers in deze beleggingsinstellingen en behelst ook maatregelen die belangenconflicten moeten vermijden.

De vaste beloning is toereikend voor levensonderhoud, teneinde een gezonde balans te houden tussen vaste en variabele beloning. Tot de vaste beloning rekenen wij ook in de branche gebruikelijke secundaire arbeidsvoorwaarden zoals pensioenopbouw, studieregelingen e.d. De variabele beloning is bedoeld als een aanvulling op de vaste beloning voor gewogen prestaties, zowel voor de onderneming als voor het individu en bestaat uit een aantal componenten. Annexum kent geen gegarandeerde variabele bonus. De vaststelling van de variabele beloning vindt plaats op basis van meetbare resultaten c.q. duidelijke prestatiedoelstellingen. Het volledige beloningsbeleid van Annexum kunt u downloaden op onze internetsite www.annexum.nl.

De toelichting hieronder heeft betrekking op het totaal van de personele beloningen van geïdentificeerde personen, die werkzaamheden verrichten voor de beleggingsinstellingen onder beheer van Annexum Beheer. Een toewijzing aan individuele beleggingsinstellingen onder beheer is niet voorhanden.

	Alle medewerkers Annexum Invest	"Identified staff" in senior managementfuncties	"Identified staff" buiten senior management- functies
Annexum medewerkers (gemiddelde over 2017)	36	4	0
Beloning (€)			
Totaal vaste beloning 2017	2.290.564	399.168	
Totaal variabele beloning 2017	174.379	67.650	

Als categorie geïdentificeerde medewerkers ("identified staff") bij Annexum Beheer is de senior managementfunctie aangemerkt en als volgt gedefinieerd:

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

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

Gedurende het jaar 2017 waren er geen werknemers in dienst van Super Winkel Fonds N.V. (2016: 0).

Vooruitzichten

In algemene zin zijn de verwachtingen voor de vastgoedmarkt voor 2018 positief, dat geldt ook voor de deelmarkt van supermarktlocaties. Als gevolg van de lage rente en de verwachting dat deze niet op korte termijn fors gaat stijgen, blijft dit specifieke segment aantrekkelijk. Daarnaast is sprake van een goed economisch klimaat in Nederland waarbij de werkloosheid daalt en sprake is van een gezonde economische groei. Voor supermarkten zijn de omzetverwachtingen eveneens positief.

De emissieopbrengsten van het najaar 2017 zijn inmiddels besteed. Dit betekent dat de verwachte huuroopbrengsten en het verwachte directe resultaat voor 2018 hoger zullen zijn dan over het afgelopen jaar. Gezien de ontwikkelingen op de financiële markten en binnen de huidige portefeuille van Super Winkel Fonds zijn wij in gesprek met de financier van het fonds over verdere verbetering van de toekomstige financieringsstructuur van het fonds, waarbij rente, aflossing en andere condities onderdeel vormen van dit gesprek. De verwachting is dat er in het komend halfjaar nieuwe afspraken gemaakt gaan worden voor een nieuwe langere termijn binnen het raamwerk, het beleid en de uitgangspunten van het huidige prospectus.

Amsterdam, 5 april 2018

De directie:
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

R.P. van Gool

Profiel

Algemeen

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

Fiscale beleggingsinstelling

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

Super Winkel Fonds N.V. voldoet met ingang van 2008 aan de vereisten van een FBI, waardoor het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. Een van de vereisten is dat zij binnen acht maanden na afloop van het verslagjaar het fiscale resultaat als dividend uitkeert. Hierdoor wordt het fiscale resultaat gebruikt voor de bepaling van het dividendbeleid. Een ander vereiste is dat het vastgoed maximaal met 60% vreemd vermogen is gefinancierd (op basis van fiscale waardering). In het regeerakkoord is vastgelegd dat het vennootschapsbelastingtarief (nu 0%) aangepast kan worden, maar een concreet wetsvoorstel is daar nog niet voor ingediend. Aanpassing van het tarief zal gevolgen hebben voor Super Winkel Fonds N.V. Zodra dit aan de orde is zal er worden beoordeeld op welke wijze het fonds hierop moet gaan anticiperen.

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 SGG Group en gelieerde vennootschappen, statutair gevestigd en kantoor houdende te Amsterdam.

Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen

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

Doelstelling

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

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

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

Directie

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

Annexum Beheer B.V.
Strawinskylaan 485
World Trade Center, (G-Toren)
1077 XX Amsterdam

Telefoon: 020 572 01 01
E-mail: info@annexum.nl

Jaarrekening 2017

BALANS PER 31 december 2017

Voor resultaatbestemming		31 dec 2017	31 dec 2016
Activa	noot	€	€
Beleggingen			
Vastgoed	1	164.438.000	136.310.000
Vorderingen			
Huurdebiteuren	2	84.260	53.550
Overige vorderingen en overlopende activa	3	2.739.949	667.914
		2.824.209	721.464
Overige activa			
Immateriële vaste activa	4	2.516.441	2.074.839
Liquide middelen	5	274.996	10.423.742
		2.791.437	12.498.581
		170.053.646	149.530.045
Passiva			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal	6	2.596.143	2.083.724
Agioreserve		76.238.527	59.292.252
Wettelijke reserve		2.516.441	2.074.839
Herwaarderingsreserve		2.720.634	818.131
Overige reserves		(12.700.577)	(9.826.696)
Onverdeeld resultaat		8.473.941	5.955.565
		79.845.109	60.397.815
Langlopende schulden	7	82.815.918	82.476.467
Kortlopende schulden			
Hypothecaire kortlopende schulden	8	3.607.500	3.135.000
Crediteuren		633.941	1.260.120
Belastingen		613.358	93.699
Vooruitontvangen huur		1.478.835	1.425.061
Overige kortlopende schulden		1.058.985	741.883
		7.392.619	6.655.763
		170.053.646	149.530.045

WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2017

		1 januari 2017 31 december 2017	1 januari 2016 31 december 2016
	noot	€	€
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten		11.204.356	10.600.305
Overige opbrengsten		-	249.965
Exploitatielasten	12	(1.515.447)	(1.773.896)
		9.688.909	9.076.374
Waardeveranderingen van beleggingen	13		
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		214.122	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		2.354.662	730.000
		2.568.784	730.000
Som van de opbrengsten (uit beleggingen)		12.257.693	9.806.374
Bedrijfslasten			
Directievergoeding	14	904.163	785.054
Algemene bedrijfslasten	15	246.361	241.769
Afschrijvingskosten	4	542.001	352.311
Rentebaten en –lasten	16	2.091.227	2.471.675
Som der bedrijfslasten		3.783.752	3.850.809
Resultaat voor belastingen		8.473.941	5.955.565
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-	-
Resultaat na belastingen		8.473.941	5.955.565
Direct beleggingsresultaat		6.816.902	5.822.595
Indirect beleggingsresultaat		1.657.039	132.970
Resultaat na belastingen		8.473.941	5.955.565

KASSTROOMOVERZICHT 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2017

Volgens indirecte methode		1 januari 2017 31 december 2017	1 januari 2016 31 december 2016
	Noot	€	€
Resultaat na belastingen		8.473.941	5.955.565
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1	(2.354.662)	(730.000)
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1	(214.122)	-
Amortisatie/ afschrijvingen	4,16	911.745	597.030
Mutatie werkkapitaal	2,3,8	(308.390)	(439.886)
Verkoop van beleggingen	1,12	-	-
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		6.508.512	5.382.709
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings	1	(32.054.066)	(176.364)
Desinvesteringen		4.964.850	-
Totale kasstroom uit investeringsactiviteiten		(27.089.216)	(176.364)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Verstrekke hypothecaire lening	7	6.400.000	89.000.000
Storting kapitaal		16.552.610	20.461.975
Aflossing oorspronkelijke hypothecaire lening		-	(86.325.696)
Inkoop certificaten		-	(7.773.030)
Geactiveerde financieringskosten	7	(141.886)	(1.773.855)
Geactiveerde fusiekosten	4	(1.774)	(142.358)
Geactiveerde emissiekosten	4	(981.829)	(1.986.462)
Aflossing leningen		(5.815.907)	(1.800.000)
Aflossing R/C-faciliteit		-	(3.007.281)
Dividend en ingehouden dividendbelasting		(5.579.258)	(3.484.929)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		10.431.956	3.168.364
Netto kasstroom		(10.148.746)	8.374.709
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari		10.423.742	2.049.033
Geldmiddelen per 31 december		274.996	10.423.742
Toename/ (Afname) geldmiddelen		(10.148.746)	8.374.709

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 thans kantoor aan de Strawinskylaan 485 te Amsterdam en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30231194.

Op 4 augustus 2015 heeft een statutenwijziging plaatsgevonden waardoor Super Winkel Fonds een naamloze vennootschap is geworden en het karakter heeft gekregen van een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal.

Fusie 2016

Super Winkel Fonds N.V. is gefuseerd met Supermarkt Beleggingsfonds B.V. De fusie is juridisch per 27 mei 2016 geëffectueerd. Voorafgaand aan de fusie hebben beide fuserende vennootschappen het (fiscale) resultaat van 1 januari 2016 tot datum van fusie als (slot)dividend uitgekeerd aan de aandeelhouders. Door deze fusie heeft Super Winkel Fonds N.V. zes buurtwinkelcentra en twintig solitaire supermarkten in eigendom met een totaal van circa 62.000 m² verhuurbaar oppervlak.

Kernpunten van de fusie zijn:

- De fusie heeft plaatsgevonden op basis van juridische fusie waarbij Supermarkt Beleggingsfonds B.V. wordt opgenomen in Super Winkel Fonds N.V.;
- De aandeelhouders van Supermarkt Beleggingsfonds B.V. ontvingen 131,46 aandelen voor elk aandeel Supermarkt Beleggingsfonds B.V.;
- € 430.605 is uitgekeerd aan de aandeelhouders van Supermarkt Beleggingsfonds B.V. middels een uitkering uit agioreserve na afloop van de fusie.

De fusie is verwerkt als een transactie onder gemeenschappelijke leiding middels de 'pooling of interest' methode. Het vermogen van de verdwijnende vennootschap zal door de fusie onder algemene titel overgaan naar de verkrijgende vennootschap. Voorafgaand aan de fusie hebben beide vennootschappen het gerealiseerde resultaat tot datum van de fusie als (slot)dividend uitgekeerd aan de aandeelhouders. De financiële gegevens van de verdwijnende vennootschap zullen met ingang van 1 januari 2016 door de verkrijgende vennootschap worden verantwoord.

Overwegingen voor de fusie

De overnamesom bedraagt € 5.423.437 en is gebaseerd op de intrinsieke waarde van Supermarkt Beleggingsfonds B.V., gecorrigeerd voor immateriële vaste activa en geactiveerde acquisitiekosten. Er zijn geen goodwill of andere (toekomstige) waard omvattende aspecten als bijvoorbeeld synergievoordelen in de overnamesom opgenomen.

	In €
Aandelen uitgegeven (i)	4.992.832
Betaling in contanten (ii)	430.605
Totaal	5.423.437

- Op basis van de fusieovereenkomst verkrijgen de aandeelhouders van Supermarkt Beleggingsfonds B.V. 131,46 aandelen in Super Winkel Fonds N.V. voor elk aandeel Supermarkt Beleggingsfonds B.V. Uit hoofde van de fusie worden er 179.703 aandelen uitgegeven. De actuele waarde van de aandelen die zijn betaald aan de aandeelhouders ten aanzien van de overname is gebaseerd op de intrinsieke waarde per aandeel op 27 mei 2016 na uitgifte van nieuwe aandelen uit hoofde van de fusie en bedraagt € 27,78.
- Ten aanzien van de onder (i) vermelde ruilverhouding van aandelen en de uitgiftekoers op het moment van fusie is de waarde van de 179.703 uitgegeven aandelen niet toereikend om de overname te bekostigen. Naast de betaling in aandelen is ook € 430.605 van de overname betaald in contanten.

De verkrijgende vennootschap en de verdwijnende vennootschap worden beide beheerd door Annexum Beheer B.V. (de Beheerder). Derhalve heeft de Beheerder, in haar hoedanigheid van bestuurder van de fuserende vennootschappen, de fusie voorgesteld omdat het rendements- en risicoprofiel van beide fuserende vennootschappen nagenoeg overeenkomen. Daarnaast kennen beide fuserende vennootschappen hetzelfde beleggingsbeleid. Naast een betere risicospreiding heeft de fusie ook synergievoordelen.

Overname gerelateerde kosten

Supermarkt Beleggingsfonds B.V. en Super Winkel Fonds N.V. hebben gezamenlijk de kosten gedragen die samenhangen met de fusie. Deze kosten betreffen juridische, fiscale en financiële advieskosten. Daarnaast is er voor € 18.501 aan overdrachtsbelasting verschuldigd. In totaal bedragen deze kosten inclusief overdrachtsbelasting € 142.358. Deze zijn bij eerste verwerking geactiveerd als immateriële vaste activa en worden afgeschreven over vijf jaar. In 2016 is er voor een bedrag van € 28.128 aan afschrijvingskosten uit hoofde van de fusie opgenomen.

Samensmelting van belangen en vermogensopstelling

Voor de toepassing van samensmelting van belangen vindt er een aandelenruil plaats. De ruilverhouding van deze transactie is vastgesteld op basis van de nettovermogenswaarde van zowel de verkrijgende als verdwijnende vennootschap. Deze nettovermogenswaarde is op basis van zichtbaar eigen vermogen gecorrigeerd voor bijkomende acquisitiekosten en immateriële vaste activa. De toegepaste ruilverhouding bedraagt 1:131,46 en is gebaseerd op de nettovermogenswaarde op 1 januari 2016. De fusie heeft juridisch plaatsgevonden op 27 mei 2016. Hierdoor wijkt de intrinsieke waarde van de aandelen bij uitgifte af van de waarde per 1 januari 2016. Dit betekent dat de aandelenruil met de vastgestelde ruilverhouding niet toereikend is om de overname van Supermarkt Beleggingsfonds B.V. te bekostigen. Daarom is het restant van de overnamesom betaald in contanten.

Af te stoten activiteiten na fusie

Er is niet besloten activiteiten af te stoten als gevolg van de fusie.

Boekjaar

Het boekjaar 2017 is gelijk aan het kalenderjaar 2017.

Doel

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

Gelieerde partijen

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

Directie

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

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit de heren ir. P.J.A.M. Schretlen en P.A.M. Thijssen RA. Als gevolg van het terugtreden van de heer mr. A.A.J. Kalshoven is sprake van een vacante positie waarvoor de Raad inmiddels een geschikte kandidaat voor heeft gevonden. Voor deze kandidaat loopt op dit moment de wettelijke toetsingsprocedure bij de Autoriteit Financiële Markten. Na goedkeuring van de kandidaat zal deze benoeming aan de aandeelhouders worden voorgedragen.

Algemene grondslagen voor de opstelling van het jaarbericht

Algemeen

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

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

Stelselwijziging

Met ingang van 2017 is een stelselwijziging doorgevoerd ten aanzien van de post bijkomende kosten welke een onderdeel vormen van de balanspost beleggingen in vastgoed. Voor het effect van deze stelselwijziging wordt verwezen naar de toelichting op de betreffende balansposten.

Tot en met 2016 werden de bijkomende kosten die direct samenhangen met de aankoop van vastgoedobjecten als apart onderdeel van beleggingen in vastgoed geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar. Dit waarderingsstelsel wijkt af van het waarderingsstelsel waarbij het vastgoed direct na aanschaf wordt gewaardeerd tegen reële waarde.

De reden van deze stelselwijziging is dat de waarderingsgrondslag voor bijkomende kosten tegen geamortiseerde kostprijs met ingang van 1 januari 2017 niet meer in overeenstemming is met Titel 9 boek 2 BW en RJ 213.

De stelselwijziging is in dit jaarbericht verwerkt volgens de retrospectieve methode. Dit houdt in dat de stelselwijziging met terugwerkende kracht is verwerkt en dat de vergelijkende cijfers in overeenstemming met de stelselwijziging zijn aangepast. Het verschil tussen het eigen vermogen aan het eind van 2016 voor en na herrekening wordt als een rechtstreekse mutatie in het eigen vermogen verwerkt aan het begin van 2017. De vergelijkende cijfers zijn dienovereenkomstig aangepast.

Als gevolg van de stelselwijziging is het vermogen ultimo 2016 € 637.279 lager (ultimo 2015: € 755.735 lager) en is het resultaat over 2016 € 118.456 hoger dan voor de stelselwijziging. Voor een verdere toelichting op de mutaties wordt verwezen naar de toelichting op vastgoed (noot 1) en eigen vermogen (noot 6).

Vergelijkende cijfers

Op 1 januari 2016 zijn Supermarkt Beleggingsfonds B.V. en Super Winkel Fonds N.V. gefuseerd. De vergelijkende cijfers van de jaarrekening zijn daarom, tenzij anders aangegeven, als één geheel gepresenteerd. Wel zijn de vergelijkende cijfers op onderdelen anders gerubriceerd om de vergelijkbaarheid in de jaarrekening te bevorderen. De vergelijkende cijfers zijn verder aangepast als gevolg van de eerder omschreven stelselwijziging.

Financiële instrumenten

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

Schattingen

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

Grondslagen voor consolidatie

In het geconsolideerde jaarbericht van de vennootschap zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop overwegende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van de vennootschap.

In het geconsolideerde jaarbericht van de vennootschap zijn opgenomen de financiële gegevens van Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds en Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen. De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de consolidatie opgenomen, onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht. Aangezien de verschillen tussen de enkelvoudige en geconsolideerde cijfers nihil zijn, zijn ze niet apart gepresenteerd

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Beleggingen in vastgoed

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

Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen 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. De taxaties bij Super Winkel Fonds N.V. hebben plaatsgevonden op basis van de huurwaardekapitalisatiemethode en daarnaast op basis van de comparatieve methode. Bij de huurwaardekapitalisatiemethode wordt de huurwaarde (gecorrigeerd voor exploitatiekosten) afgezet tegen een gemiddeld netto-aanvangsrendement; daarna worden eventuele correcties gemaakt (onder andere voor leegstand, onderhoud, markthuursverschillen, kosten die een potentiële koper zou moeten betalen) om zo tot de marktwaarde kosten koper te komen. De comparatieve ofwel vergelijkende methode vergelijkt verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten.

Veronderstellingen met betrekking tot onroerendgoedbeleggingen in exploitatie zijn in meer detail weergegeven in noot 1. Vastgoed (pagina 22).

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

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

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

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vordering.

Immateriële vaste activa

Onder immateriële vaste activa zijn de oprichtings- en begeleidingskosten voor de fusie opgenomen alsmede de kosten met betrekking tot fusie en emissie. De immateriële vaste activa worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

Langlopende schulden

Rentedragende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende leningen. Na de eerste verwerking worden de rentedragende leningen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst- en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende lening wordt verantwoord. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende leningen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden en overlopende passiva worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Resultaatbepaling

De netto-omzet wordt bepaald op basis van verleende verhuurdiensten (exclusief belastingen) en toegerekend aan de periode waarop deze betrekking heeft. Bedrijfslasten worden ten laste van het resultaat gebracht en toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Belastingen

De vennootschap Super Winkel Fonds N.V. is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Als grondslag voor de belasting wordt uitgegaan van het gerealiseerde resultaat met inachtneming van algemene fiscale faciliteiten. Een van deze faciliteiten is de vorming van een voorziening ter gelijkmatige verdeling van onderhoudsuitgaven aan het vastgoed. De vennootschap voldoet aan de vereisten van een fiscale beleggingsinstelling, waardoor de vennootschap 0% vennootschapsbelasting is verschuldigd. De vennootschap keert vanaf 2008 via haar aandeelhouder Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds aan de certificaathouders dividend uit onder inhouding van dividendbelasting. De certificaathouders kunnen deze ingehouden dividendbelasting verrekenen met hun aangifte inkomstenbelasting dan wel vennootschapsbelasting.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Ontvangen en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Transacties waarbij geen ruil van middelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Toelichting op de balans

1. Vastgoed

Het verloop van de post beleggingen is als volgt:

	Totaal 2017	Totaal 2016
	€	€
Aanschafwaarde	163.637.275	163.277.275
Cumulatieve waardeverandering	(26.689.996)	(27.301.540)
Boekwaarde per 1 januari	136.947.279	135.975.735
Invloed stelselwijziging	(637.279)	(755.735)
Herrekende boekwaarde per 1 januari	136.310.000	135.220.000
Mutaties		
Investerings vastgoed	30.524.066	360.000
Desinvesterings vastgoed	(4.964.850)	-
Gerealiseerde waardeverandering	214.122	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2.354.662	730.000
Saldo	28.128.000	1.090.000
Aanschafwaarde	189.410.613	163.637.275
Cumulatieve waardeverandering	(24.972.613)	(27.327.275)
Boekwaarde per 31 december	164.438.000	136.310.000

Het vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaarde k.k. De bepaling van de waarde vindt jaarlijks plaats door middel van externe taxaties. Per 31 december 2017 heeft er een taxatie plaatsgevonden door Cushman & Wakefield en CBRE, en is de waarde ingeschat op € 164,4 miljoen.

De historische kostprijs van het vastgoed en bijkomende kosten bedroeg totaal € 189,4 miljoen (2016: € 163,6 miljoen). De historische kostprijs is gestegen door aankopen. De cumulatieve waardeverandering bedraagt € 25,0 miljoen negatief (2016: € 27,3 miljoen negatief). De investeringen in 2017 betreffen zeven aangekochte objecten in Vlaardingen, Deventer, Tilburg, Apeldoorn, Leerdam, Oegstgeest en Udenhout en een uitbereiding van de objecten in Harderwijk, Utrecht, Nuenen en Moordrecht. De gerealiseerde waardeverandering van € 0,2 miljoen heeft betrekking op het resultaat van de verkoop van het object in Heemstede ten opzichte van de aanschafwaarde. Ten opzichte van de laatste waardering is sprake van een resultaat van € 0,7 miljoen.

Met ingang van 1 januari 2017 is het niet meer toegestaan om bijkomende kosten apart te activeren en af te schrijven. Vandaar dat er een stelselwijziging heeft plaatsgevonden. Met ingang van 1 januari 2017 is de eerste waardering van de vastgoed verkrijgingsprijs waarin begrepen de transactiekosten. De vervolwaardering is waardering tegen reële waarde. Hierbij wordt geen rekening gehouden met bijkomende kosten. De geactiveerde bijkomende kosten per 31 december 2017 waren anders € 2,6 miljoen (2016 : € 0,6 miljoen) geweest.

In de vastgoedbeleggingen is € 3,5 miljoen (2016: € 0) opgenomen met betrekking tot een vastgoedbelegging in ontwikkeling. In de waardering zijn geen indirecte kosten, rentekosten en ontwikkelingskosten opgenomen. Eind 2018 is de ontwikkeling naar verwachting afgerond en wordt het object aangemerkt als vastgoedbelegging

Veronderstellingen met betrekking tot onroerendgoedbeleggingen in exploitatie

Zoals uiteengezet in de grondslagen voor financiële verslaggeving worden alle onroerendgoedbeleggingen in exploitatie ten minste eenmaal per jaar getaxeerd door onafhankelijke ter zake deskundige taxateurs. Deze taxaties zijn gebaseerd op veronderstellingen zoals de geschatte markthuurwaarde van de vastgoedbeleggingen, de netto huuropbrengsten, toekomstige investeringen, leegstandsontwikkeling, huurincentives, het netto marktrendement van de vastgoedbeleggingen en huurprijsherzieningshuur. De taxateurs nemen ook marktgegevens van transactiepreizen voor vergelijkbare vastgoedbeleggingen in aanmerking. Tevens leggen de taxateurs, in hun taxatie van de vastgoedbeleggingen, nadruk op andere instrumenten zoals discounted cashflow-variabelen. De rentevoet die gehanteerd is als veronderstelling voor waardering varieert van 4,9% tot 12,3%.

Zekerheden

Voor de hypothecaire leningen bij Deutsche Postbank AG zijn de onroerende zaken hypothecair verbonden. En heeft verpanding plaats gevonden van de rechten uit de huurcontracten van dit vastgoed. Per balansdatum geldt deze hypothecaire verbinding met bijbehorende huurrechtverpanding niet voor objecten die in de 2^e helft van 2017 zijn aangekocht, zijnde de objecten gelegen in Apeldoorn, Leerdam, Oegstgeest en Udenhout.

2. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt gespecificeerd:

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Huurdebiteuren	145.992	192.299
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	(61.732)	(138.749)
	84.260	53.550

De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan 1 jaar. De vrijval op de voorziening dubieuze huurdebiteuren van € 77.017 is verwerkt in de exploitatiekosten onder oninbare huur (2016: € 32.341 dotatie).

3. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Te verhalen schade	-	2.392
Servicekosten	266.429	89.648
Vorderingen op certificaathouders	49.436	484.364
Vooruitbetaalde bedragen en overige vorderingen	327.158	91.510
Omzetbelasting	566.419	-
Vooruitbetalingen op aankopen	1.530.000	-
	2.739.949	667.914

De bedragen opgenomen onder vorderingen en overlopende activa vervallen binnen één jaar. De overige vorderingen en overlopende activa hebben met name betrekking op de voor 2018 vooruitbetaalde investeringen en zakelijke lasten (€ 120.000), verzekeringen (€ 58.000), door te belasten kosten (€ 29.000), afrekeningen FlexOffiz (€ 64.000) en diverse andere vooruitbetaalde bedragen. De vooruitbetalingen op aankopen betreft een waarborgsom van € 930.000 voor Zevenaar en een vordering inzake transactie uitbreiding Nuenen (€ 600.000).

4. Immateriële vaste activa

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

	Oprichtings- kosten	Fusie- kosten	Emissie- kosten	Totaal 2017	Totaal 2016
	€	€	€	€	€
Aanschafwaarde	449.715	142.358	2.018.607	2.610.680	735.263
Cumulatieve afschrijving	(273.473)	(28.128)	(234.240)	(535.841)	(436.933)
Boekwaarde per 1 januari	176.242	114.230	1.784.367	2.074.839	298.330
Mutaties					
Investeringen	-	1.774	981.829	983.603	2.128.820
Desinvestering	-	-	-	-	(253.403)
Afschrijvingskosten	(89.943)	(28.670)	(423.388)	(542.001)	(352.311)
Desinvestering cumulatieve afschrijvingen	-	-	-	-	253.403
Saldo	(89.943)	(26.896)	(558.441)	441.602	1.776.509
Geactiveerd	449.715	144.132	3.000.436	3.594.283	2.610.680
Afschrijvingen	(363.416)	(56.798)	(657.628)	(1.077.842)	(535.841)
Boekwaarde per 31 december	86.299	87.334	2.342.808	2.516.441	2.074.839
<i>Afschrijvingspercentages</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>		

De immateriële vaste activa worden in vijf jaar naar tijdsgelang ten laste van het resultaat afgeschreven. In 2016 zijn kosten gemaakt voor de fusie met Supermarkt Beleggingsfonds B.V. Daarnaast zijn kosten gemaakt voor het ophalen van kapitaal. Dit betreft kapitaal voor het faciliteren van een uitstapmogelijkheid voor participanten. Daarnaast is nieuw kapitaal uitgegeven om de financiële positie van Super Winkel Fonds N.V. te verbeteren en groeimogelijkheden te creëren. In 2017 zijn kosten geactiveerd die samenhangen met de emissie in 2017.

5. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

6. Eigen vermogen

De mutatie in het aantal geplaatste aandelen gedurende 2017 is als volgt gespecificeerd:

	aantal certificaten
Aandelen geplaatst per 1 januari 2017	2.083.724
Uitgifte aandelen (stockdividend)	29.228
Emissie	483.191
Geplaatst per 31 december 2017	2.596.143

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

De mutaties in het eigen vermogen over 2016 zijn als volgt gespecificeerd:

In €	Aandelen- kapitaal	Agioreserve	Wettelijke reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€
Stand na fusie per 1-1-2016	1.524.131	43.182.639	298.330	634.244	(6.220.647)	6.575.272	45.993.969
Invloed stelselwijziging	-	-	-	-	(1.030.779)	275.044	(755.735)
Stand herrekend per 1-1-2016	1.524.131	43.182.639	298.330	634.244	(7.251.426)	6.850.316	45.238.234
Resultaatbestemming	-	-	-	-	6.850.316	(6.850.316)	-
(Interim)-dividend	163.472	3.816.789	-	-	(7.465.190)	-	(3.484.929)
Emissie	396.121	12.292.824	-	-	-	-	12.688.945
Herwaardering	-	-	-	183.887	(183.887)	-	-
Uitgifte wettelijke reserve	-	-	2.128.820	-	(2.128.820)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	-	(352.311)	-	352.311	-	-
Resultaat na belasting	-	-	-	-	-	5.955.565	5.955.565
Stand herrekend per 31-12-2016	2.083.724	59.292.252	2.074.839	818.131	(9.826.696)	5.955.565	60.397.815

In vorenstaand verloopoverzicht van het eigen vermogen is de situatie van Super Winkel Fonds na fusie met Supermarkt Beleggingsfonds, als beginsituatie genomen. Voor een uitgebreid overzicht van de mutaties samenhangend met deze fusie wordt verwezen naar het jaarbericht 2016.

De mutaties in het eigen vermogen over 2017 zijn als volgt gespecificeerd:

In €	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€
Stand per 31-12-2016	2.083.724	59.292.252	2.074.839	818.131	(9.070.961)	5.837.109	61.035.094
Invloed stelselwijziging	-	-	-	-	(755.735)	118.456	(637.279)
Stand herrekend per 31-12-2016	2.083.724	59.292.252	2.074.839	818.131	(9.826.696)	5.955.565	60.397.815
Resultaat bestemming	-	-	-	-	5.955.565	(5.955.565)	-
(Interim)-dividend juni	-	-	-	-	(2.396.283)	-	(2.396.283)
(Interim)-dividend december	29.228	876.856	-	-	(4.089.058)	-	(3.182.974)
Emissie	483.191	16.069.419	-	-	-	-	16.552.610
Herwaardering	-	-	-	1.902.503	(1.902.503)	-	-
Uitgifte wettelijke reserve	-	-	983.603	-	(983.603)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	-	(542.001)	-	542.001	-	-
Resultaat na belasting	-	-	-	-	-	8.473.941	8.473.941
Stand per 31-12-2017	2.596.143	76.238.527	2.516.441	2.720.634	(12.700.577)	8.473.941	79.845.109

Herwaarderingsreserve

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

Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde per aandeel bedraagt op 31 december 2017 € 30,75 (eind 2016: € 28,99). De Handelswaarde per aandeel bedraagt € 31,74 (31 december 2016 : € 29,29). Het verschil ten opzichte van de Intrinsieke waarde per aandeel betreft de verwerking van de aankoopkosten. Bij bepaling van de Handelswaarde worden deze kosten wel geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De jaarrekening 2016 is vastgesteld in de Algemene Vergadering gehouden op 25 april 2017. De Algemene Vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

De directie stelt voor het positieve resultaat over 2017 na belastingen van € 8.473.941 toe te voegen aan de overige reserves. Als interim-dividend over 2017 is inmiddels € 4.737.536 uitgekeerd. Gezien het gerealiseerde fiscale resultaat van € 5.905.157, stelt de directie een slotdividend over 2017 voor ter grootte van € 1.167.621.

Totaalresultaat

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

7. Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	Postbank AG	Financieringskosten	Totaal
	€	€	€
Stand per 31 december 2016	84.065.000	(1.588.533)	82.476.467
Opname	6.400.000	-	6.400.000
Geactiveerde financieringskosten	-	(141.886)	(141.886)
Aflossing/vermindering	(5.815.907)	-	(5.815.907)
Amortisatie	-	369.744	369.744
Van/ naar kortlopende schulden	(472.500)	-	(472.500)
Stand per 31 december 2017	84.176.593	(1.360.675)	82.815.918

De vervalkalender van de schulden is als volgt:
 Schulden < 1 jaar : € 3.607.500
 Schulden >= 1 jaar - < 5 jaar : € 84.176.593
 Schulden >= 5 jaar : € 0

De aflossingsverplichting voor de komende twaalf maanden is, ter hoogte van € 3.607.500, opgenomen onder de kortlopende schulden (noot 8). De financiering met Deutsche Postbank loopt tot 9 juni 2021. Per 31 december 2017 zijn er geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar. Het gewogen gemiddelde rentetarief van de verschillende lening delen per 31 december 2017 is 1,89% (31 december 2016: 1,89%).

De aflossing vanaf start hypotheek bedraagt in het eerste jaar 4%, in het tweede en derde jaar 3%, in het vierde jaar 1,25% en in het vijfde en laatste jaar 1% van de hoofdsom. De financiering kan, indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, met twee jaar worden verlengd tegen de dan geldende marktrente plus vaste opslag van 1,89%.

De financiering bevat convenanten voor wat betreft de maximale LTV (de verhouding tussen de hoofdsom van de lening en de vastgoedwaarde) en de DSCR (debt service coverage ratio), in hoeverre het fonds vanuit haar exploitatieresultaat aan haar financieringsverplichting kan voldoen. De maximale LTV bedraagt in het eerste jaar 70%, in het tweede jaar 68%, in het derde jaar 67%, in het vierde jaar 66% en in het vijfde en laatste jaar van de financiering 65%. De LTV bedraagt per 31 december 2017 53,4%. De minimale harde DSCR (Hard-Covenant-Breach-DSCR) bedraagt 150% gedurende het tweede en derde jaar van de financiering en 190% gedurende het vierde en vijfde jaar. De minimale soft DSCR (Soft-Covenant-Breach-DSCR) bedraagt 180% gedurende het tweede en derde jaar van de financiering en 220% gedurende het vierde en vijfde jaar.

De DSCR is de ratio tussen

1. De gecontracteerde huuropbrengst minus exploitatiekosten van minimaal 15% van de huuropbrengst van de komende 24 maanden.
2. Debt service van de komende 24 maanden bestaande uit rente en aflossingsverplichtingen.

In het eerste jaar is er nog geen DSCR-convenant van toepassing. De DSCR bedraagt per balansdatum 228,0%. Dit houdt in dat de verwachte minimale inkomsten in 2018 en 2019 2,28 keer zo groot zijn als afgesproken uitgaven aan rente en aflossing in deze periode.

8. Kortlopende schulden

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

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	3.607.500	3.135.000
Crediteuren	633.941	1.260.120
Omzetbelasting	-	93.699
Dividendbelasting	613.358	-
Vooruitontvangen huur	1.478.835	1.425.061
Rentelasten	440.068	-
Waarborgsommen	139.125	126.268
Accountants- en advieskosten	20.150	20.000
Dividend	3.061	10.615
Taxatiekosten	25.000	13.500
Oprichtingskosten	-	103.374
Investeringen	67.200	183.636
Kosten verhuurbaar maken	-	55.000
Emissiekosten	-	44.992
Performance fee	160.000	97.000
Overige schulden en kortlopende passiva	204.381	87.498
Stand per 31 december	7.392.619	6.655.763

9. Risicoparagraaf

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

Risicomanagement

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

Marktrisico

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

Het systeem van risicomanagement voldoet aan de eisen van de leiding van de onderneming. Risicomanagement wordt door Annexum Beheer uitgevoerd voor al haar fondsen, waaronder ook Super Winkel Fonds. Elk kwartaal worden de risico's geanalyseerd en worden mogelijke nieuwe risico's beoordeeld en eventueel vastgelegd. Voor de vastgestelde risico's zijn beheersingsmaatregelen geformuleerd om deze risico's, indien mogelijk, te beperken of af te wenden. Voor 2017 zijn de benoemde risico's gemonitord. Over het afgelopen halfjaar zijn er geen overschrijdingen van de interne limieten geweest. De methodologie van risicomanagement voldoet aan de wensen en eisen van de directie van Annexum Beheer. Gedurende het jaar is er derhalve geen noodzaak gevonden om het risicomanagementsysteem aan te passen.

(Her)Financierings- en renterisico

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

Fiscaal risico

Super Winkel Fond N.V. wordt aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling (FBI). Dit houdt in dat er effectief geen vennootschapsbelasting wordt geheven. Voor het verwerven en behouden van het FBI regime moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De voornaamste voorwaarden zijn: 1) maximaal vreemd vermogen Financiering van 60% van de fiscale boekwaarde van het Vastgoed, 2) het uitkeren van de Fiscale winst van het Vastgoedfonds aan Certificaathouders binnen 8 maanden na afloop van het Boekjaar, 3) maximale deelname Certificaten per Certificaathouder (< 25% door één natuurlijk persoon, < 45% door één rechtspersoon). Het risico bestaat dat niet langer aan deze voorwaarden kan worden voldaan. In dat geval kan met terugwerkende kracht alsnog een belastingclaim ontstaan. De gevolgen hiervan komen voor rekening van Super Winkel Fonds N.V. en daarmee de Certificaathouders.). In het regeerakkoord is vastgelegd dat het vennootschapsbelastingtarief (nu 0%) aangepast kan worden, maar een concreet wetsvoorstel is daar nog niet voor ingediend. Aanpassing van het tarief zal gevolgen hebben voor Super Winkel Fonds N.V. Zodra dit aan de orde is zal er worden beoordeeld op welke wijze het fonds hierop moet gaan anticiperen.

Verhuur- en leegstandrisico

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

Waarderingsrisico vastgoed

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

Kredietrisico (debiteurenrisico)

De belangrijkste financiële activa bestaan uit liquide middelen, debiteuren en overige vorderingen. Het kredietrisico op liquide middelen is zeer beperkt, daar de liquide middelen aangehouden worden bij gerenommeerde banken. Het kredietrisico is hoofdzakelijk toe te rekenen aan de debiteuren. Dit kredietrisico wordt beperkt door het vooraf zorgvuldig screenen van potentiële huurkandidaten. Verder worden van huurders zekerheden verlangd in de vorm van waarborgsommen of bankgaranties. De vorderingen zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor dubieuze vorderingen.

Kasstroomrisico (liquiditeitsrisico)

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

Reële waarde

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

10. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**Voorkeursrecht**

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

Huurcontracten

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

	Ultimo 2017	Ultimo 2016
	€	€
Minder dan één jaar	11.697.288	10.378.239
Tussen één en vijf jaar	37.690.027	33.126.373
Meer dan vijf jaar	15.454.408	12.277.147
Totaal	64.841.723	55.781.759

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.

Performance fee

In het geval dat in de jaarrekening van de vennootschap wordt vastgesteld dat het jaarlijkse uitkeerbare exploitatierendement meer is dan 7,5% van de geïndexeerde historische deelnamesommen, ontvangt de directie een additionele vergoeding van 20% (exclusief btw) over het meerdere. Over 2017 bedraagt de performancevergoeding € 160.000 (2016: € 97.000).

Erfpacht

Voor het object Hondsrug 60-62 Utrecht (Lunetten) geldt een voortdurend recht van erfpacht. De jaarlijkse verplichting bedraagt € 35.750 (2016: € 13.850).

Aankoopverplichtingen

Per balansdatum zijn twee objecten in Deventer (Plus en Aldi) en Zevenaar (Albert Heijn) aangekocht voor een bedrag van gezamenlijk € 15.545.000 k.k. De objecten zijn op 31 januari 2018 en 10 januari 2018 geleverd.

Juridisch eigendom

Van de navolgende objecten ligt het juridische eigendom bij Stichting Supermarkt Fonds III en het economische eigendom bij Super Winkel Fonds N.V.:

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

11. Gebeurtenissen na balansdatum

Op 10 januari 2018 heeft er een aanpassing op de financieringsovereenkomst plaatsgevonden waarbij de hoofdsom wordt verhoogd naar € 114.200.000. Uit deze verhoging zijn tranche D en E ontstaan van respectievelijk € 7.685.000 en € 11.100.000 welke zijn getrokken op respectievelijk 10 januari 2018 en 23 januari 2018. Afgezien van de rentevergoeding zijn de voorwaarden overeenkomstig aan de tot op dat moment geldende voorwaarden. Het rentepercentage voor tranche D bedraagt 1,72% en voor tranche E bedraagt 1,80%. Deze rentepercentages zijn vaste rentepercentages en gelden tot het einde van de looptijd van de lening op 9 juni 2021. De nieuwe financiering die is verkregen is hypothecair verbonden aan de onroerende goederen in de portefeuille inclusief de aankopen na balansdatum op 10 en 31 januari 2018.

Op 31 oktober 2017 heeft de verkoop plaatsgevonden van het object te Heemstede. In overeenstemming met de financieringsovereenkomst is bij de verkoop € 3.300.000 afgelost op de hypotheek. In januari 2018 is dit bedrag opnieuw als lening verstrekt. Hierdoor heeft er per saldo geen extra aflossing als gevolg van de verkopen in 2017 plaatsgevonden. Per balansdatum is dit bedrag wel als aflossing op de hoofdsom opgenomen.

Toelichting op de onderscheiden

Posten van de winst-en-verliesrekening

12. Exploitatielasten

Exploitatielasten	1 januari 2017 31 december 2017	1 januari 2016 31 december 2016
	€	€
Property Management *)	424.011	418.792
Vergoeding verhuurmutaties *)	73.722	187.703
Dagelijks onderhoud	125.676	87.580
Groot onderhoud	219.881	239.624
Zakelijke lasten	306.201	269.359
Erfpacht	42.308	14.047
Parkeerplaatsen kantoor Maagjesbolwerk	24.177	23.803
Verzekeringen	43.786	50.793
Oninbare huur	(1.916)	142.144
Taxatiekosten	25.000	1.000
VvE-bijdrage	115.186	29.326
Servicekosten rekening eigenaar	(38.074)	102.527
Advieskosten	63.343	48.063
Juridische advieskosten	44.164	29.358
Kosten verhuurbaar maken	9.781	60.959
Overige exploitatiekosten	38.201	68.818
Totaal	1.515.447	1.773.896

*) Vergoedingen voor vastgoedmanagement en verhuurmutaties worden, indien van toepassing, in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder. In 2017 heeft de beheerder € 424.011 (2016: € 418.792) aan vastgoedmanagementvergoeding in rekening gebracht. Gedurende 2017 heeft de beheerder € 73.722 (2016: € 187.703) aan vergoeding verhuurmutaties in rekening gebracht.

13. Waardeveranderingen van beleggingen

	1 januari 2017 31 december 2017	1 januari 2016 31 december 2016
	€	€
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	214.122	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	2.354.662	730.000
Totaal	2.568.784	730.000

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen is gebaseerd op een gewijzigde waardering naar aanleiding van een externe taxatie per 31 december 2017.

14. Directievergoeding

De directie van de beheerder brengt ter vergoeding van haar werkzaamheden per kwartaal een vergoeding 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. Over de 2017 was dit € 744.163 (2016: € 688.054).

Naast de reguliere directievergoeding brengt de directie over 2017 een additionele vergoeding in de vorm van een performancevergoeding in rekening van € 160.000 (2016: € 97.000).

15. Algemene bedrijfslasten

	1 januari 2017 31 december 2017	1 januari 2016 31 december 2016
	€	€
Beleggersadministratie	25.760	5.760
Accountantskosten *)	27.150	56.708
Overige advieskosten	23.644	17.003
Raad van Commissarissen	37.000	34.500
Bestuurskosten (AIFMD Bewaarder)	33.911	35.464
Verzekeringskosten	59.926	65.352
Overige bedrijfslasten	38.970	26.982
Totaal	246.361	241.769

*) De ten laste van het boekjaar gebrachte honoraria voor de externe accountant en de accountsorganisatie, genoemd in artikel 1, eerste lid, onder a en e, van de Wet toezicht accountantsorganisatie, zijnde Deloitte Accountants B.V. en gelieerde organisaties, bedragen voor de reguliere controle van de jaarrekening 2017 € 27.150 (2016: € 23.500). Het restant van 2016 betreft meerwerk voor de controle van de jaarrekening 2015 dat werd uitgevoerd door Ernst & Young Accountants LLP.

16. Rentebaten en -lasten

	1 januari 2017 31 december 2017	1 januari 2016 31 december 2016
	€	€
Rentelasten hypotheek	1.724.083	2.163.956
Amortisatie financieringskosten	369.744	244.719
Honorarium hypotheek	-	53.145
Overige rente baten en -lasten	(10.054)	-
Bankkosten	7.454	9.855
Totaal	2.091.227	2.471.675

17. Lopendekostenfactor

De lopendekostenfactor 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 2016, 30 juni 2017 en 31 december 2017, waarbij de bedoelde tijdstippen worden gewogen in de verhouding (0,5:1:0,5).

De lopendekostenfactor wordt als volgt berekend: het totaal van de exploitatielasten (€ 1.515.447), directievergoeding (€ 744.163), algemene bedrijfslasten (€ 246.361), afschrijving op geactiveerde oprichtings- en begeleidingskosten (€ 542.001), te weten € 3.047.972, wordt afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde, die is berekend door het gemiddelde te nemen per 31 december 2016, 30 juni 2017 en 31 december 2017, waarbij de bedoelde tijdstippen worden gewogen in de verhouding (0,5:1:0,5). De gemiddelde intrinsieke waarde bedraagt derhalve € 66.118.400 ((€ 60.397.815 x 0,5 + € 62.115.337 x 1 + € 79.845.109 x 0,5)/2). Hiermee komt de lopendekostenfactor in 2017 uit op 4,61% (2016: 6,31%).

18. Meerjarenprognose prospectus

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

	2017	Prospectus
	€	€
Belastingen (OZB)	306.201	342.305
Property Management – standaard	424.011	427.881
Property Management – speciale verrichtingen	73.722	57.051
Verzekeringen	43.786	57.051
Taxatiekosten	25.000	28.525
Onderhoud	345.557	399.356
Overige	297.170	370.831
SGG/RvC/AIFMD	80.511	90.000
NPEX	25.760	40.000
Accountant/fiscaal/juridisch	50.794	70.000
Overige	83.295	100.000
Directievergoeding	744.163	810.000
Totaal	2.499.970	2.793.000

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 koopprijs kosten koper voor de selectie, aankoop en financiering van nieuw te verwerven vastgoed. Over 2017 was dit € 522.126 (2016: € 0).

Structureringsvergoeding

Voor het begeleiden van de emissie brengt de directie een structureringsvergoeding in rekening ter grootte van 3% van emissieopbrengst in 2017. In 2016 bedraagt de structureringsvergoeding 1% van de waarde van het vastgoed per 31-12-2015. Deze vergoeding bedraagt over 2017 € 496.578 (2016: € 1.352.200) en maakt onderdeel uit van de immateriële vaste activa.

Performance fee

In het geval dat in de jaarrekening van de vennootschap wordt vastgesteld dat het jaarlijkse uitkeerbare exploitatierendement meer is dan 7,5% van de geïndexeerde historische deelnamesommen, ontvangt de directie een additionele vergoeding van 20% (exclusief btw) over het meerdere. Over 2017 was dit € 160.000 (2016: € 97.000).

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. Over 2017 was dit € 744.163 (2016: € 688.054).

Vergoeding vastgoedmanagement en verhuurmutaties

Vastgoedmanagement en vergoeding verhuurmutaties worden in rekening gebracht op basis van de tariefkaart (indien van toepassing) van de beheerder. In 2017 heeft de beheerder € 424.011 (2016: € 418.792) aan vastgoedmanagementvergoeding in rekening gebracht. In 2017 heeft de beheerder € 73.722 (2016: € 187.703) aan vergoeding verhuurmutaties in rekening gebracht.

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 vermindert met een afslag van 3% wegens te maken kosten met een minimum van € 100 per toe- of uitreder. Deze vergoeding wordt door de toe- dan wel uitreder gedragen.

Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds, Stichting Administratiekantoor Annexumfondsen en Stichting Supermarktfonds III

De vergoeding aan SGG Group B.V. bedraagt € 33.911 (2016: € 35.464).

Commissarissenvergoeding

De vergoeding voor de commissarissen bedraagt € 34.500 per jaar (2016: € 34.500).

Balansposities met gelieerde partijen

Super Winkel Fonds is per balansdatum de volgende bedragen over 2017 verschuldigd aan gelieerde partijen.

	Annexum Beheer B.V.
	€
Te betalen structureringsvergoeding	129.591
Te betalen Property Management vergoeding	25.757
Te betalen directievergoeding	23.829
Te betalen performance vergoeding	160.000
Te betalen additionele Property Management vergoeding	-
Te betalen acquisitievergoedingen	228.990
Te betalen doorbelastingen	-
Totaal te betalen	568.167

Overige informatie**Personeel**

Super Winkel Fonds N.V. heeft geen personeel in dienst.

Ondertekening van het jaarbericht

Amsterdam, 5 april 2018

De directie:
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
R.P. van Gool

Overige gegevens

Statutaire winstbestemmingsregeling

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

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

Persoonlijke belangen in het fonds

De leden van de Raad van Commissarissen hadden gedurende 2017 geen ander persoonlijk belang bij de beleggingen van de vennootschap dan als certificaathouder van de vennootschap. De directie van de vennootschap had gedurende 2017 geen persoonlijke certificaten van aandelen in de vennootschap.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de aandeelhouders en de raad van commissarissen van Super Winkel Fonds N.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Super Winkel Fonds N.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Super Winkel Fonds N.V. op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2017.
2. De winst-en-verliesrekening over 2017.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Verslag van de directie
- De overige gegevens
- Kengetallen

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

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

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

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

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

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de directie en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

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

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

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening. De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Rotterdam, 5 april 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA

ANNEXUM

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

Telefoon: 020 572 01 01

Fax: 020 572 01 02

info@annexum.nl

www.annexum.nl

