

Halfjaarbericht 2018

Super Winkel Fonds N.V.



SUPER WINKEL FONDS
EEN BELEGING VAN ANNEXUM

Inhoudsopgave

Bericht van de Raad van Commissarissen	3
Kerncijfers	4
Verslag van de directie	6
Profiel	9
Halfjaarbericht	11
- Balans per 30 juni 2018	11
- Winst-en-verliesrekening over periode 1 januari t/m 30 juni 2018	12
- Kasstroomoverzicht over periode 1 januari t/m 30 juni 2018	13
- Toelichting op het halfjaarbericht	14

Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de aandeel- en certificaathouders,

Hierbij bieden wij u het halfjaarbericht 2018 van Super Winkel Fonds N.V. aan, opgesteld door de directie.

Het eerste halfjaar van 2018 heeft Super Winkel Fonds haar portefeuille verder uitgebreid en objecten in Zevenaar (Albert Heijn), Deventer (Aldi en Plus) en 's Gravendeel (Albert Heijn) in exploitatie genomen. Ook is verder geïnvesteerd in een aantal bestaande objecten. Deze investeringen zijn gefinancierd middels de opbrengsten van de emissie en het aantrekken van extra vreemd vermogen van de financier. 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 (27 maart 2018, 1 juni 2018 en 27 augustus 2018) zijn besproken, hadden betrekking op de jaarrekening, het halfjaarbericht, de begroting, het dividendbeleid, de emissie, de (voorgenomen) acquisities en financiering daarvan. Daarnaast onderhielden wij gedurende het eerste halfjaar frequent contact over actuele ontwikkelingen met betrekking tot deze onderwerpen.

In de Bijzondere Aandeelhoudersvergadering van 19 juli 2018 is de heer mr. K.M. Pauw - die de heer mr. A.A.J. Kalshoven is opgevolgd - als derde lid van de Raad van Commissarissen benoemd met 98,75% meerderheid. De AFM heeft daaraan voorafgaand een positief besluit afgegeven inzake de toetsing van de heer Pauw voor deze voorgenomen benoeming.

De Raad van Commissarissen bestaat thans uit de heren ir. P.J.A.M. Schretlen, P.A.M. Thijssen RA en mr. K.M. Pauw. Uit zijn midden heeft de Raad van Commissarissen de heer Schretlen tot Voorzitter benoemd.

Amsterdam, 31 augustus 2018

De Raad van Commissarissen:

Ir. P.J.A.M. Schretlen (Voorzitter)
P.A.M. Thijssen RA
Mr. K.M. Pauw

Kerncijfers

Fondskennmerken op basis van intrinsieke waarde

		2015	2016	2017	HJ2018
Resultaten (x € 1.000)	Noot				
Bruto huuropbrengsten		11.008	10.600	11.204	6.522
Direct beleggingsresultaat		5.277	5.823	6.817	3.821
Indirect beleggingsresultaat		1.573	133	1.657	(971)
Beleggingsresultaat		6.850	5.956	8.474	2.850
Balans (x € 1.000)					
Vastgoedbeleggingen	1	135.220	136.310	164.438	186.491
Eigen vermogen		45.238	60.398	79.845	81.282
Hypothecaire financiering		89.294	87.200	87.784	107.456
Solvabiliteit (in %)	2	33,2%	40,4%	46,9%	42,5%
Loan-to-value (in %)	3	66,0%	64,0%	53,4%	57,6%
Aantal supermarkten in het fonds		27	27	32	37
Supermarkten als percentage van de huurinkomsten		70,6%	69,8%	72,3%	73,4%
Gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten in jaren		5,4	5,4	5,0	5,0
Bezettingsgraad		98,8%	99,2%	98,8%	98,5%
Gemiddelde gewogen (reken)rente		3,5%	1,89%	1,89%	1,87%
Rentevast periode		0,5	4,5	3,5	3,0

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 op basis van intrinsieke waarde

		2015	2016	2017	HJ2018
Bedragen in €	Noot				
Uitstaande certificaten van aandelen	1	1.524.132	2.083.724	2.596.143	2.655.059
Direct beleggingsresultaat per certificaat	2	3,54	3,57	3,27	1,44
Indirect beleggingsresultaat per certificaat	2	0,87	0,01	0,80	(0,37)
Beleggingsresultaat per certificaat	2	4,41	3,58	4,07	1,07
Intrinsieke waarde per certificaat (x €1)		30,18	28,99	30,75	30,61
Handelswaarde per certificaat (x €1)	3	-	29,29	31,74	32,01
Dividend per certificaat	4	2,86	5,15	2,75	1,27
Contant uitgekeerd	5	2,30	1,87	2,49	1,27
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 einde periode.
- 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. De bijkomende kosten van verwervingen (overdrachtsbelasting, etc.) worden daarbij geactiveerd en over 5 jaren afgeschreven.
- 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.

Verlag van de directie

Inleiding

In het eerste halfjaar van 2018 zijn verdere aankopen gedaan, waarvoor de beheerder in gesprek is geweest met de financier. Deze aankopen hebben een positief effect gehad op het resultaat van het eerste halfjaar van 2018. Operationeel heeft het fonds het eerste halfjaar van 2018 afgesloten met een omzet van € 6,5 miljoen en een direct beleggingsresultaat van € 3,8 miljoen. De bezetting van de portefeuille is 99%; de gemiddeld gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten is circa 5,0 jaar. Als gevolg van de nieuwe aankopen en daarbij aangetrokken aanvullende financiering is de loan-to-value gestegen naar 57,6% per 30 juni 2018.

Resultaat

Het fonds heeft over het eerste halfjaar van 2018 een totaal beleggingsresultaat behaald van € 2,8 miljoen. Dit resultaat bestaat uit een direct positief beleggingsresultaat van € 3,8 miljoen en een indirect negatief beleggingsresultaat van € 1,0 miljoen.

In €	HJ 2018	HJ 2017
Direct beleggingsresultaat	3.820.828	3.298.177
Indirect beleggingsresultaat	(970.881)	1.452.907
Totaal beleggingsresultaat	2.849.947	4.751.084

Het direct beleggingsresultaat is gestegen met € 0,5 miljoen ten opzichte van de eerste helft van 2017 (€ 3,3 miljoen). Deze stijging laat zich onder meer verklaren door € 1 miljoen hogere huuropbrengsten als gevolg van aankopen en uitbreidingen van supermarktobjecten. Dit leidt tot hogere exploitatielasten (€ 0,2 miljoen) en hogere financieringslasten (€ 0,2 miljoen).

Het indirect beleggingsresultaat over het eerste halfjaar van 2018 bedraagt € 1,0 miljoen negatief en bestaat uit een waardevermindering van circa 1,6% (op jaarbasis) van de vastgoedportefeuille alsmede afschrijvingen op immateriële vaste activa, geamortiseerde financieringskosten en afschrijving van de bijkomende kosten.

Sinds 1 januari 2017 is het volgens de verslaggevingsregels niet meer toegestaan om de bijkomende kosten bij een acquisitie te activeren en af te schrijven. Tot en met 2016 werden deze kosten door Super Winkel Fonds wel geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar. Op grond van deze wettelijke aanpassing is de berekening van de intrinsieke waarde overeenkomstig aangepast. Aangezien wij als beheerder van het fonds op grond van de gerechtvaardigde belangenafweging tussen zittende en (deels) toenemende certificaathouders de nieuwe (wettelijke) wijze van verwerken van de bijkomende kosten niet redelijk vinden, hebben wij de Handelswaarde hierop aangepast. Hieronder wordt de aanpassing van het resultaat uiteengezet.

In €	Intrinsieke waarde	Aanpassing	Handelswaarde
Direct beleggingsresultaat	3.820.828	-	3.820.828
Indirect beleggingsresultaat	(970.881)	1.149.264	178.383
Totaal beleggingsresultaat	2.849.947	1.149.264	3.999.211

De aanpassing in het indirect beleggingsresultaat vóór omrekening tegen handelswaarde valt € 1,1 miljoen hoger uit omdat bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting worden geactiveerd, over vijf jaren worden afgeschreven en bij de intrinsieke waarde direct worden afgeboekt.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum ultimo juni 2018 bedraagt het eigen vermogen € 81.281.567. Het aantal uitstaande certificaten is 2.655.059. Dit is gewijzigd ten opzichte van het aantal per eind 2017 als gevolg van uitgifte van certificaten. De intrinsieke waarde per certificaat is € 30,61 per juni 2018.

In €	Eigen vermogen
Eigen vermogen per 1 januari 2018	79.845.109
Uitgifte certificaten	1.934.452
Contante uitkeringen en dividendbelasting	(3.347.941)
Resultaat over het eerste halfjaar van 2018	2.849.947
Stand per 30 juni 2018	81.281.567

Handelswaarde

De handelswaarde per aandeel bedraagt per 30 juni € 32,01 (31 december 2017: € 31,74). Het verschil ten opzichte van de intrinsieke waarde per aandeel is de verwerking van de bijkomende kosten. De geactiveerde bijkomende kosten bedragen per 30 juni 2018 circa € 3,7 miljoen.

Dividend

Super Winkel Fonds is een fiscale beleggingsinstelling (FBI). 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 2018 hebben de volgende uitkeringen plaatsgevonden:

	Bruto dividend	Per certificaat
	€	€
Slotdividend 2017 – contant dividend, uitgekeerd juni 2018	1.167.621	0,44
Interim-dividend 2018 – contant dividend, uitgekeerd juni 2018	2.180.320	0,83
Totaal	3.347.941	1,27

Het fiscaal resultaat over 2017 bedroeg € 5.905.157. Hiervan werd in 2017 reeds € 4.737.536 uitgekeerd; het slotdividend over 2017 van € 1.167.621 volgde in 2018.

Vastgoedportefeuille

Het in 2017 aangekochte object in Deventer aan de Beestenmarkt met huurders Plus en Aldi is in januari in exploitatie genomen. De huurovereenkomst met Plus is inmiddels op markthuur (geringe korting) verlengd met tien jaar, waardoor waarde aan het object is toegevoegd.

In Drachten is met Ahold onderhandeld, met als resultaat een verlenging met tien jaar en een huurverhoging van € 17.500 op jaarbasis. Om deze locatie volledig te laten voldoen aan de wensen van huurder zal er worden geïnvesteerd in extra parkeerplaatsen en in nieuwe luifels. Ook hier is waarde aan het object toegevoegd.

Aan de Jufferenwal te Zwolle is 675 m² leegstand in het retaildeel van het object aan COOP Vandaag verhuurd voor 10 jaren met een jaarhuur van € 135.000 vast met daarbovenop een deel variabele omzethuur. De supermarkt is in mei geopend. In het kantorendeel van het object heeft Flynth Adviseurs & Accountants haar intrek genomen in ca. 1.700 m² nieuw ingerichte werkruimte. Om de ruimte voor deze verhuur gereed te maken en te moderniseren is er voor ca. € 0,8 miljoen aan investeringen uitgevoerd. De huurtermijn is tien jaar en de jaarhuur bedraagt circa € 234.000 per jaar.

Het object Utrecht Gagelhof is nu geheel verhuurd. Een van de zittende huurders heeft zijn onderneming uitgebreid.

In Borne vordert de uitbreiding van de Albert Heijn gestaag. In september zal de verbouwing gereed zijn.

Ook in Pernis verloopt de uitbreiding van de Plus conform plan.

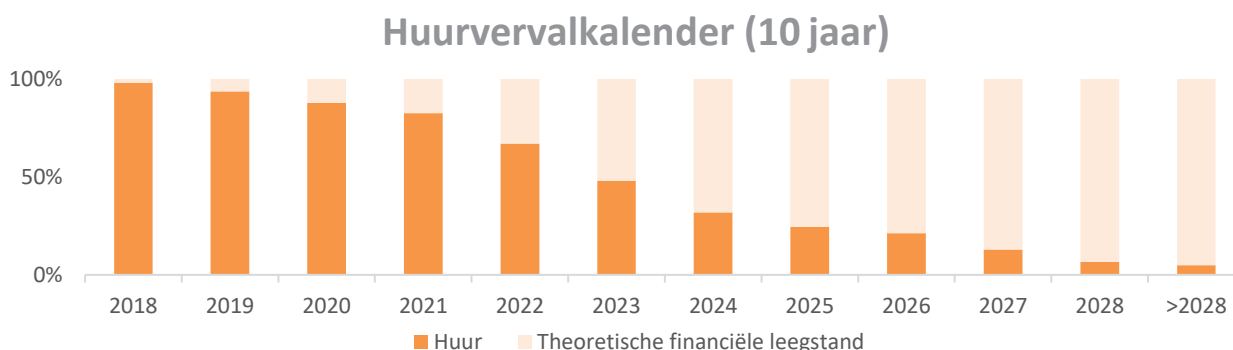
Met Jan Linders is eerder overeengekomen dat er naast de vestiging in Nuenen een parkeerterrein wordt ingericht. Het postkantoor dat daar nu nog staat – door het fonds aangekocht – zal daarvoor moeten worden gesloopt; de werkzaamheden starten op korte termijn. Ook werd met Jan Linders afgesproken dat die organisatie zelf zorgt voor een upgrade van de gevel van de winkel. Na realisatie van een en ander zal er een nieuwe huurtermijn van tien jaar ingaan.

De in 2017 aangekochte Jumbo supermarkt te Oegstgeest is volop in aanbouw; de uitvoering verloopt volgens plan. Van de overige vijf winkelunits zijn er inmiddels drie verhuurd op marktconforme voorwaarden. Voor een van de resterende units is de beheerder in gesprek met Kruidvat.

Een nieuwe acquisitie van het fonds betreft een Plus supermarkt in Benschop waarvan de koopovereenkomst inmiddels tot stand is gekomen.

Huurcontracten

De huurvervalkalender wordt hieronder schematisch weergegeven.



Bezetting winkelruimte

Per 30 juni 2018 is circa 1.000m² (31 december 2017: 814 m²) niet verhuurd. Hierdoor is de gemiddelde bezettingsgraad fractioneel gedaald van 98,8% per ultimo 2017 naar 98,5% ultimo juni 2018.

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. Als gevolg van acquisities en uitbreidingen in de portefeuille is de waarde van de portefeuille per 30 juni 2018 geschat op € 186,5 miljoen k.k., een stijging van € 22,1 miljoen.

Financiering

De totale hypothecaire financiering bedraagt € 107,5 miljoen (2017: € 87,8 miljoen); dit komt overeen met 57,6% (2017: 53,4%) van de waarde van het vastgoed. Daarmee voldoet het fonds aan de criteria uit de financieringsovereenkomst.

Door de aankopen van begin januari jl. is er additioneel vreemd vermogen aangetrokken van € 18,9 miljoen, verdeeld over twee tranches (tranche D: € 7,7 miljoen en tranche E: € 11,1 miljoen). 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 1,80%. Dit zijn vaste rentepercentages, geldig tot het einde van de looptijd van de lening op 9 juni 2021. Daarnaast is in overeenstemming met de financier de verkoop van het object te Heemstede niet afgelost, maar geïnvesteerd in de nieuw aangekochte objecten.

In het tweede kwartaal heeft de financier een aangepast financieringsbeleid ingevoerd en de beheerder laten weten maximaal 60% loan-to-value te willen financieren. Dit heeft een negatieve impact op de aankoopcapaciteiten van het fonds en daarmee op de rendementsprognose, waarin met een hogere loan-to-value rekening werd gehouden. We zijn met financiers in gesprek om deze negatieve gevolgen te beperken.

Solvabiliteit

De solvabiliteit, zijnde de verhouding tussen het eigen vermogen van € 81,3 miljoen en het totaal vermogen van het fonds van € 191,4 miljoen, is 42,5% (ultimo 2017: 46,9%).

Fiscale beleggingsinstelling

Super Winkel Fonds N.V. voldoet sinds 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 met maximaal 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 worden beoordeeld op welke wijze het fonds hierop moet gaan anticiperen.

Vooruitzichten

Bij de financier is een additioneel financieringsverzoek ingediend voor € 9 miljoen. Deze financiering is noodzakelijk voor de aankoop van de objecten in Benschop en Oegstgeest en de uitbreidingen in onder andere Zwolle, Nuenen en Pernis. Naar verwachting zal het direct beleggingsresultaat daarmee stijgen in het tweede halfjaar van 2018.

In algemene zin zijn de verwachtingen voor de vastgoedmarkt voor de tweede helft van 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 het economisch klimaat in Nederland goed; de werkloosheid daalt en er is gezonde economische groei. Voor supermarkten zijn de omzetverwachtingen eveneens positief.

Amsterdam, 31 augustus 2018

De directie:
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

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 de heer H.W. Boissevain en de heer R.P. van Gool.

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

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

Halfjaarbericht 2018

BALANS PER 30 JUNI 2018

Voor resultaatbestemming		30 juni 2018	31 december 2017
Activa	noot	€	€
Beleggingen			
Vastgoed	1	186.490.586	164.438.000
Vorderingen			
Huurdebiteuren	2	289.801	84.260
Overige vorderingen en overlopende activa	3	1.145.850	2.739.949
		1.435.651	2.824.209
Overige activa			
Immateriële vaste activa	4	2.165.980	2.516.441
Liquide middelen	5	1.361.795	274.996
		3.527.775	2.791.437
		191.454.012	170.053.646
Passiva			
Eigen vermogen	6		
Aandelenkapitaal		2.655.059	2.596.143
Agioreserve		78.114.063	76.238.527
Wettelijke reserve		2.165.980	2.516.441
Herwaarderingsreserve		2.720.634	2.720.634
Overige reserves		(7.224.116)	(12.700.577)
Onverdeeld resultaat		2.849.947	8.473.941
		81.281.567	79.845.109
Langlopende schulden	7	102.717.288	82.815.918
Kortlopende schulden	8		
Hypothecaire kortlopende schulden		3.456.000	3.607.500
Crediteuren		567.371	633.941
Belastingen		916.600	613.358
Vooruitontvangen huur		589.989	1.478.835
Overige kortlopende schulden		1.925.197	1.058.985
		7.455.157	7.392.619
		191.454.012	170.053.646

WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI TOT EN MET 30 JUNI 2018

		1 januari 2018 30 juni 2018	1 januari 2017 30 juni 2017
	noot	€	€
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten		6.521.836	5.554.742
Overige opbrengsten		-	-
Exploitatielasten	12	(1.062.823)	(839.312)
		5.459.013	4.715.430
Waardeveranderingen van beleggingen	13		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		(408.791)	1.897.976
		(408.791)	1.897.976
Som van de opbrengsten (uit beleggingen)		5.050.222	6.613.406
Bedrijfslasten			
Directievergoeding	14	498.498	412.752
Algemene bedrijfslasten	15	134.812	160.216
Afschrijvingskosten	4	360.388	265.112
Rentebaten en -lasten	16	1.206.577	1.024.241
Som der bedrijfslasten		2.200.275	1.862.322
Resultaat voor belastingen		2.849.947	4.751.084
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-	-
Resultaat na belastingen		2.849.947	4.751.084
Direct beleggingsresultaat		3.820.828	3.298.177
Indirect beleggingsresultaat		(970.881)	1.452.907
Totaal beleggingsresultaat		2.849.947	4.751.084

KASSTROOMOVERZICHT 1 JANUARI TOT EN MET 30 JUNI 2018

Volgens indirecte methode		1 januari 2018 30 juni 2018	1 januari 2017 30 juni 2017
	Noot	€	€
Resultaat na belastingen		2.849.947	4.751.084
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1	408.791	(1.897.976)
Amortisatie/ afschrijvingen	4,16	562.089	445.070
Mutatie werkkapitaal	2,3,8	(429.595)	(352.159)
Verkoop van beleggingen	1,12	-	-
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		3.391.232	2.946.019
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investeringsen	1	(20.931.377)	(11.147.024)
Desinvesteringen		-	-
Totale kasstroom uit investeringsactiviteiten		(20.931.377)	(11.147.024)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Verstreckte hypothecaire lening	7	22.100.407	6.400.000
Storting kapitaal		1.934.452	-
Geactiveerde financieringskosten	7	(123.738)	(29.673)
Geactiveerde fusiekosten	4	(2.782)	(634)
Geactiveerde emissiekosten	4	(7.145)	(43.102)
Aflossing leningen		(2.428.500)	(1.800.000)
Dividend en ingehouden dividendbelasting		(2.845.749)	(2.396.283)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		18.626.944	2.130.308
Netto kasstroom		1.086.799	(6.070.697)
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari		274.996	10.423.742
Geldmiddelen per 30 juni		1.361.795	4.353.045
Toename/ (Afname) geldmiddelen		1.086.799	(6.070.697)

TOELICHTING OP HET HALFJAARBERICHT

Algemeen

Oprichting vennootschap

Bij notaris mr. D. ter Braak van Van Doorne N.V., Advocaten, Notarissen en Fiscalisten te Amsterdam is op 18 oktober 2007 de akte van oprichting 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.

Boekjaar

Het boekjaar 2018 is gelijk aan het kalenderjaar 2018.

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, P.A.M. Thijssen RA en mr. K.M. Pauw. Als gevolg van het terugtreden van de heer mr. A.A.J. Kalshoven was sprake van een vacante positie waarvoor in de Bijzondere Aandeelhoudersvergadering van 19 juli 2018 de heer mr. K.M. Pauw met 98,75% meerderheid is benoemd voor de Raad.

Algemene grondslagen voor de opstelling van het halfjaarbericht

Algemeen

Het halfjaarbericht is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 boek 2 BW en de Wft. De jaarrekening is opgesteld in euro's. Het halfjaarbericht is opgemaakt in augustus 2018.

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

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden 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 17).

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:

	30-06-2018	31-12-2017
	€	€
Aanschafwaarde	189.410.613	163.637.275
Cumulatieve waardeverandering	(24.972.613)	(27.327.275)
Boekwaarde per 1 juli 2018 resp. 1 januari 2018	164.438.000	136.310.000
Mutaties		
Investeringen vastgoed	22.461.377	30.524.066
Desinvesteringen vastgoed	-	(4.964.850)
Gerealiseerde waardeverandering	-	214.122
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	(408.791)	2.354.662
Saldo	22.052.586	28.128.000
Aanschafwaarde	211.871.990	189.410.613
Cumulatieve waardeverandering	(25.381.404)	(24.972.613)
Boekwaarde per ultimo	186.490.586	164.438.000

Het vastgoed wordt per jaareinde 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 waardering van het vastgoed per 30 juni 2018 is gebaseerd op een interne waardebepaling. De waardeverandering bedraagt € 1,3 miljoen positief, wat met een afschrijving van de bijkomende kosten van de aankopen van 2018 van € 1,7 miljoen een totale niet-gerealiseerde waardeverandering van € 0,4 miljoen negatief geeft. De historische kostprijs van het vastgoed en bijkomende kosten bedroeg totaal € 211,9 miljoen (2017: € 189,4 miljoen). De historische kostprijs is gestegen door aankopen. De cumulatieve waardeverandering bedraagt € 25,4 miljoen negatief (2017: € 25,0 miljoen negatief). De investeringen in 2018 betreffen aangekochte objecten in Deventer, Zevenaar en 's Gravendeel en uitbreidingen in Zwolle, Utrecht en Borne.

In de vastgoedbeleggingen is € 3,5 miljoen (2017: € 3,5 miljoen) 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.

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 vervolgwaaardering is waardering tegen reële waarde. Hierbij wordt geen rekening gehouden met bijkomende kosten. De geactiveerde bijkomende kosten per 30 juni 2018 waren anders € 3,7 miljoen (2017 : € 2,6 miljoen) geweest.

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 niet voor 's Gravendeel dat volledig met eigen middelen gekocht is.

2. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt gespecificeerd:

	30-06-2018	31-12-2017
	€	€
Huurdebiteuren	354.260	145.992
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	(64.459)	(61.732)
	289.801	84.260

De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan 1 jaar. De dotatie op de voorziening dubieuze huurdebiteuren van € 2.727 is verwerkt in de exploitatiekosten onder oninbare huur (2017: € 4.046 dotatie).

3. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	30-06-2018	31-12-2017
	€	€
Servicekosten	206.641	266.429
Vorderingen op certificaathouders	-	49.436
Vooruitbetaalde bedragen en overige vorderingen	833.130	327.158
Omzetbelasting	-	566.419
Vooruitbetalingen op aankopen	106.079	1.530.000
	1.145.850	2.739.949

De bedragen opgenomen onder vorderingen en overlopende activa vervallen binnen één jaar.

4. Immateriële vaste activa

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

	Oprichtings- kosten	Fusie- kosten	Emissie- kosten	30-06-2018	31-12-2017
	€	€	€	€	€
Aanschafwaarde	449.715	144.132	3.000.436	3.594.283	2.610.680
Cumulatieve afschrijving	(363.416)	(56.798)	(657.628)	(1.077.842)	(535.841)
Boekwaarde per 1 januari	86.299	87.334	2.342.808	2.516.441	2.074.839
Mutaties					
Investeringen	-	2.782	7.145	9.927	983.603
Desinvestering	-	-	-	-	-
Afschrijvingskosten	(44.972)	(14.658)	(300.758)	(360.388)	(542.001)
Desinvestering cumulatieve afschrijvingen	-	-	-	-	-
Saldo	(44.972)	(11.876)	(293.613)	(350.461)	441.602
Geactiveerd	449.715	146.914	3.007.581	3.604.210	3.594.283
Afschrijvingen	(408.388)	(71.456)	(958.386)	(1.438.230)	(1.077.842)
Boekwaarde per ultimo	41.327	75.458	2.049.195	2.165.980	2.516.441
<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.

5. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

6. Eigen vermogen

De mutatie in het aantal geplaatste aandelen gedurende 2018 is als volgt gespecificeerd:

	aantal certificaten
Aandelen geplaatst per 1 januari 2018	2.596.143
Uitgifte certificaten	58.916
Geplaatst per 30 juni 2018	2.655.059

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 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

De mutaties in het eigen vermogen over 2018 zijn als volgt gespecificeerd:

In €	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€
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
Resultaat bestemming	-	-	-	-	8.473.941	(8.473.941)	-
(Interim)-dividend juni 2018	-	-	-	-	(3.347.941)	-	(3.347.941)
Uitgifte certificaten juni 2018	58.916	1.875.536	-	-	-	-	1.934.452
Herwaardering	-	-	-	-	-	-	-
Uitgifte wettelijke reserve	-	-	9.927	-	(9.927)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	-	(360.388)	-	360.388	-	-
Resultaat na belasting	-	-	-	-	-	2.849.947	2.849.947
Stand per 30-06-2018	2.655.059	78.114.063	2.165.980	2.720.634	(7.224.116)	2.849.947	81.281.567

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 30 juni 2018 € 30,61 (eind 2017: € 30,75).

De Handelswaarde per aandeel bedraagt € 32,01 (31 december 2017 : € 31,74). Het verschil ten opzichte van de Intrinsieke waarde per aandeel betreft de verwerking van de bijkomende kosten. Bij bepaling van de Handelswaarde worden deze kosten wel geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar.

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 2017	84.176.593	(1.360.675)	82.815.918
Opname	22.100.407	-	22.100.407
Geactiveerde financieringskosten	-	(123.738)	(123.738)
Aflossing/vermindering	(2.428.500)	-	(2.428.500)
Amortisatie	-	201.701	201.701
Van/ naar kortlopende schulden	151.500	-	151.500
Stand per 30 juni 2018	104.000.000	(1.282.712)	102.717.288

De vervalkalender van de schulden is als

volgt: Schulden < 1 jaar : € 3.456.000

Schulden >= 1 jaar - < 5 jaar : € 104.000.000

Schulden >= 5 jaar : € 0

De aflossingsverplichting voor de komende twaalf maanden is, ter hoogte van € 3.456.000, opgenomen onder de kortlopende schulden (noot 8). De financiering met Deutsche Postbank loopt tot 9 juni 2021. Per 30 juni 2018 zijn er geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar. Het gewogen gemiddelde rentetarief van de verschillende lening delen per 30 juni 2018 is 1,87% (31 december 2017: 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%.

In de eerste helft van 2018 is € 22,1 miljoen additioneel opgenomen van de Deutsche Postbank ter financiering van de nieuw aangekochte panden, waarmee de lening per 30 juni 2018 uit 5 lening delen bestaat A tot en met E tegen dezelfde voorwaarden als de eerdere leningsdelen. Daarnaast loopt er een verzoek voor een additionele € 9 miljoen ter financiering van de aankoop van Benschop en Oegstgeest en de verbeteringen in onder andere Zwolle en Nuenen.

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.

De DSCR bedraagt per balansdatum 247,1% (2017: 228,0%). Dit houdt in dat de verwachte minimale inkomsten de komende 24 maanden 2,47 keer zo groot zijn als de 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:

	30-06-2018	31-12-2017
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	3.456.000	3.607.500
Crediteuren	567.371	633.941
Omzetbelasting	415.171	-
Dividendbelasting	501.429	613.358
Vooruitontvangen huur	589.989	1.478.835
Waarborgsommen	165.425	139.125
Accountants- en advieskosten	24.002	20.150
Overige schulden en kortlopende passiva	1.735.770	899.710
Stand per ultimo	7.455.157	7.392.619

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.

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 2018 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 juni 2018	Ultimo 2017
	€	€
Minder dan één jaar	12.995.718	11.697.288
Tussen één en vijf jaar	43.263.563	37.690.027
Meer dan vijf jaar	16.793.230	15.454.408
Totaal	73.052.511	64.841.723

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 het eerste halfjaar van 2018 bedraagt de performancevergoeding € 42.000 (2017: € 52.000).

Erfpacht

Voor het object Hondsrug 60-62 Utrecht (Lunetten) geldt een voortdurend recht van erfpacht. De jaarlijkse verplichting bedraagt € 35.750 (2017: € 35.750).

Aankoopverplichtingen

Het object Oegstgeest wordt naar verwachting eind dit jaar opgeleverd, de totale verwachte kosten zijn circa € 8 miljoen, waarvan tot op heden al € 3,5 miljoen betaald is.

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

Bij de financier is een additioneel financieringsverzoek ingediend voor € 9 miljoen. Deze financiering is noodzakelijk voor de aankoop van de objecten in Benschop en Oegstgeest en de uitbreidingen in onder andere Zwolle, Nuenen en Pernis. Naar verwachting zal het direct beleggingsresultaat daarmee stijgen in het tweede halfjaar van 2018.

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

12. Exploitatielasten

Exploitatielasten	1 januari 2018 30 juni 2018	1 januari 2017 30 juni 2017
	€	€
Property Management *)	249.577	225.143
Vergoeding verhuurmutaties *)	96.170	53.272
Dagelijks onderhoud	18.457	9.230
Groot onderhoud	145.742	68.941
Zakelijke lasten	196.678	143.117
Erfpacht	12.616	22.562
Parkeerplaatsen kantoor Maagjesbolwerk	14.152	15.249
Verzekeringen	27.974	25.909
Oninbare huur	24.156	9.005
Taxatiekosten	-	23.750
VvE-bijdrage **)	127.250	81.923
Servicekosten rekening eigenaar	52.488	17.928
Advieskosten	4.246	40.361
Juridische advieskosten	8.383	11.602
Kosten verhuurbaar maken	15.687	3.169
Overige exploitatiekosten	69.427	88.151
Totaal	1.062.823	839.312

*) Vergoedingen voor vastgoedmanagement en verhuurmutaties worden, indien van toepassing, in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder. In het eerste halfjaar van 2018 heeft de beheerder € 249.577 (2017: € 225.143) aan vastgoedmanagementvergoeding in rekening gebracht. Gedurende het eerste halfjaar van 2018 heeft de beheerder € 96.170 (2017: € 53.272) aan vergoeding verhuurmutaties in rekening gebracht.

***) Onder de VvE-bijdrage zijn de volledige facturen van de nieuwe VvE's opgenomen, een deel van deze kosten dient doorbelast te worden naar de huurders. Een splitsing van de kosten zal opgesteld worden op basis van de afrekening einde jaar.

13. Waardeveranderingen van beleggingen

	1 januari 2018 30 juni 2018	1 januari 2017 30 juni 2017
	€	€
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	(408.791)	1.897.977
Totaal	(408.791)	1.897.977

De waardering van het vastgoed per 30 juni 2018 is gebaseerd op een interne waardebepaling. De waardeverandering bedraagt € 1,3 miljoen positief, wat met een afschrijving van de bijkomende kosten van de aankopen van 2018 van € 1,7 miljoen een totale niet-gerealiseerde waardeverandering van € 0,4 miljoen negatief geeft.

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 het eerste halfjaar van 2018 was dit € 456.498 (2017: € 360.752).

Naast de reguliere directievergoeding brengt de directie over het eerste halfjaar van 2018 een additionele vergoeding in de vorm van een performancevergoeding in rekening van € 42.000 (2017: € 52.000).

15. Algemene bedrijfslasten

	1 januari 2018 30 juni 2018	1 januari 2017 30 juni 2017
	€	€
Beleggersadministratie	9.200	25.760
Accountantskosten *)	17.502	12.498
Overige advieskosten	18.792	15.279
Raad van Commissarissen	13.500	18.500
Bestuurskosten (AIFMD Bewaarder)	15.000	17.000
Verzekeringskosten	38.000	23.047
Overige bedrijfslasten	22.818	48.121
Totaal	134.812	160.216

*) 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.

16. Rentebaten en –lasten

	1 januari 2018 30 juni 2018	1 januari 2017 30 juni 2017
	€	€
Rentelasten hypotheek	1.001.093	840.092
Amortisatie financieringskosten	201.701	179.957
Bankkosten	3.783	4.192
Totaal	1.206.577	1.024.241

Overige informatie

Personeel

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

Ondertekening van het halfjaarbericht

Amsterdam, 31 augustus 2018

De directie:
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

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

