

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.  
Geen prospectusplicht voor deze activiteit.



## Belangrijkste informatie over de belegging

# Certificaten Super Winkel Fonds

van Annexum Beheer B.V.



Dit document is opgesteld op **28-aug-2020**

Dit document helpt u de risico's, de kosten, en het rendement van de belegging beter te begrijpen.

*Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.*

### **Wat wordt er aangeboden en door wie?**

De Certificaten Super Winkel Fonds worden aangeboden door Annexum Beheer B.V. De aanbieder is **Niet** de uitgevende instelling van de Certificaten Super Winkel Fonds. De uitgevende instelling van de onderliggende aandelen is Super Winkel Fonds N.V.

De uitgevende instelling heeft als doel het beleggen van haar vermogen in onroerende zaken in Nederland. Het vastgoed waarin wordt belegd bestaat volledig uit (wijk)winkelcentra en solitaire supermarkten. Uitbreidingen van de beleggingsportefeuille dient te bestaan uit: 1) supermarktvastgoed, of 2) winkelcentra en winkelstrips waarin tenminste een supermarkt is of wordt gevestigd en waarvan tenminste 60% van de huuropbrengst afkomstig is van de supermarkt(en).

De website van de aanbieder is [www.annexum.nl](http://www.annexum.nl)

De website van de aanbieding is: [www.annexum.nl/beleggingsfondsen/winkels/super-winkel-fonds](http://www.annexum.nl/beleggingsfondsen/winkels/super-winkel-fonds)

### **Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?**

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de certificaten van aandelen is afhankelijk van de winst die Super Winkel Fonds N.V. maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor u mogelijk minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest. De belangrijkste redenen waardoor Super Winkel Fonds N.V. mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

- Risico waardedaling vastgoed: De waarde van het vastgoed kan dalen door marktontwikkelingen. Een waardedaling van het vastgoed leidt tot een daling van de handelswaarde van een certificaat.

- Verhuur- en leegstandsrisico: Indien een huurder vertrekt dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hierdoor kunnen er enige tijd geen huurinkomsten gerealiseerd worden. Ook kan de ruimte mogelijk slechts tegen een lagere huurprijs worden verhuurd.
- Hefboomrisico: Door de financiering werken waardemutaties van het Vastgoed versterkt door in de waarde van een certificaat. En zolang de rentelasten lager zijn dan het exploitatieresultaat is er sprake van een zogenaamde positieve hefboom. Het risico bestaat dat de financieringsrente door marktontwikkelingen stijgt of de baten van het vastgoed afnemen. Dan zal het vastgoedfonds een groter deel van het exploitatieresultaat, of zelfs het gehele exploitatieresultaat, moeten uitgeven aan rentelasten.

De certificaten van aandelen zijn verhandelbaar op het platform van Nederlandsche Participatie Exchange B.V. Desondanks kan het zijn dat er op bepaald moment geen koper is voor uw certificaten van aandelen als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt daarmee het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw certificaten van aandelen voor een lagere prijs moet verkopen.

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's" op pagina \*\*].

### ***Wat is de doelgroep van deze belegging?***

De certificaten Super Winkel Fonds worden aangeboden aan Nederlandse particuliere beleggers die een deel van hun totale beleggingsportefeuille wensen te beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten.

De certificaten Super Winkel Fonds zijn geschikt voor beleggers die een langjarige beleggingshorizon hebben.

De certificaten Super Winkel Fonds zijn niet geschikt voor beleggers die een kortere beleggingshorizon hebben, of beleggers die hun belegging op korte termijn wensen te kunnen liquideren. Beleggen in certificaten Super Winkel Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

### ***Wat voor belegging is dit?***

U belegt in een certificaat van een gewoon aandeel in het kapitaal van Super Winkel Fonds N.V.

De nominale waarde van de certificaten van aandelen is EUR 1.

De intrinsieke waarde van de certificaten van aandelen is per 30 september 2020 EUR 32,52 de handelwaarde EUR 33,25.

De prijs van de certificaten van aandelen (de uitgifteprijs) is per 30 september 2020 EUR 34,91. Deze prijs wordt eenmaal per maand opnieuw vastgesteld en gepubliceerd op de website.

Deelname is mogelijk vanaf 300 certificaten.

De datum van uitgifte van de certificaten van aandelen is de vijfde werkdag na afloop van de maand waarin de inschrijving is ontvangen.

De looptijd van de certificaten van aandelen is onbepaalde tijd.

Het verwachte rendement per jaar is 8,4% per jaar (gemiddeld enkelvoudig direct beleggingsrendement), waarvan 7,9% contant rendement.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement" op pagina \*\*.

### **Wat zijn de kosten voor u als belegger?**

Over uw inleg betaalt u 2% emissiekosten of Bovenop uw inleg betaalt u 2% aan emissiekosten .

Bij verkoop van uw certificaat van een aandeel aan het fonds betaalt u 3% inkoop kosten.

### **Waar wordt uw inleg voor gebruikt?**

Van elke euro van uw inleg wordt 5% gebruikt om kosten af te dekken. 95% wordt geïnvesteerd in **de inkoop van certificaten en een beoogde uitbreiding en optimalisatie van de portefeuille, en daarmee de risico/rendement-verhouding van het Vastgoedfonds**

Uw inleg behoort tot het vermogen van Super Winkel Fonds N.V.  
Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje "Nadere informatie over de besteding van de opbrengst" op pagina [\*\*].

## **Nadere informatie over de belegging**

In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee krijgt u meer inzicht in de specifieke risico's, de kosten, en het rendement van de aanbieding.

*Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.*

De aanbieder is niet de uitgevende instelling van de certificaten. De aanbieder van de certificaten, Annexum Beheer BV, treedt tevens op als beheerder en statutaire directie van Super Winkel Fonds NV.

Er is **een** financiële relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling.

De aanbieder heeft, als beheerder van het fonds, recht op de volgende vergoedingen:

- a) De Beheervergoeding wordt door de Beheerder per kwartaal vooraf aan het Vastgoedfonds in rekening gebracht. De Beheervergoeding bedraagt 1,25 promille (exclusief BTW) per kwartaal over de balanswaarde van het Vastgoed.

- b) Performancevergoeding is aan de Beheerder verschuldigd in het geval dat op basis van de jaarrekening van het Vastgoedfonds wordt vastgesteld dat het Direct Beleggingsresultaat van het Vastgoedfonds in enig Boekjaar meer bedraagt dan 7,5% van de Historische Deelnamesommen. De Performancevergoeding bedraagt 20% (exclusief BTW) over het meerdere boven de 7,5%.
- c) Inkoopvergoeding. De Beheerder heeft recht op een Inkoopvergoeding indien door het Vastgoedfonds of het Administratiekantoor rechtstreeks Certificaten worden ingekocht en deze Certificaten vervolgens weer worden uitgegeven. De Inkoopvergoeding is niet van toepassing indien de inkoop of uitgifte plaatsvindt via een (handels)platform. De Inkoopvergoeding bedraagt 3% van de inkoopprijs met een minimum van € 100,- per inkoopopdracht en wordt aan de betreffende (voormalige) Certificaathouder rechtstreeks in rekening gebracht.
- d) Transactievergoeding. Bij aankoop en verkoop van Vastgoed ontvangt de Beheerder een vergoeding voor de begeleiding van het transactieproces. Deze Transactievergoeding bedraagt bij aankoop 2% van de Koopprijs kosten koper. Hieruit betaalt de Beheerder de kosten van: (i) de selectie en de beoordeling van het Vastgoed, (ii) het voeren van de onderhandelingen op basis van een marktconform tarief, (iii) makelaarskosten, en (iv) de begeleiding van due diligence onderzoeken. Bij verkoop van Vastgoed ontvangt de Beheerder 1% van de vervreemdingsprijs van het Vastgoed. Hieruit betaalt de Beheerder de kosten van: (i) het voeren van de onderhandelingen, (ii) begeleiding van due diligence onderzoeken.

De aanbieder is opgericht op **22-dec-2000** en gevestigd in **Amsterdam** onder het KvK-nummer 34147030. Het adres van de aanbieder is Strawinkylaan 485, 1077 XX Amsterdam. De website van de aanbieder is [www.annexum.nl](http://www.annexum.nl).

Contactpersoon: **de directie, e-mail: [info@annexum](mailto:info@annexum.nl), tel: 020-5720182**

De aanbieder wordt bestuurd door de heren H.W. Boissevain en H.F.J. Grevers .

De enig aandeelhouder van de aanbieder is Annexum Invest BV

#### **Nadere informatie over de uitgevende instelling**

De uitgevende instelling is een **naamloze vennootschap**, opgericht op **18-okt-2007** en gevestigd in Amsterdam onder het KvK-nummer 30231194. Het adres van de uitgevende instelling is Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam. De website van de uitgevende instelling is [www.annexum.nl](http://www.annexum.nl)

De uitgevende instelling wordt beheerd door Annexum Beheer BV

De enig aandeelhouder van de uitgevende instelling is Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds.

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: Super Winkel Fonds.

De uitgevende instelling verhandelt de volgende producten/merken: n.v.t.

De uitgevende instelling heeft **geen** (financiële) relaties met gelieerde entiteiten en/of personen.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:

Super Winkel Fonds belegt in het volgende vastgoed: tien (wijk)winkelcentra cq. winkelstrips, te weten: Den Haag (Parijsplein), Utrecht (De Gagelhof), Utrecht (Lunetten), Drachten (De Wiken), Kerkrade (Carboonplein), Panningen (Pastoor Huijbenplein), Oegstgeest, (Nieuw Rhijnzicht), Leerdam (Westwal), Zwolle (Jufferenwal) en het Maagjesbolwerk in Zwolle. Voorgaande objecten bevatten gezamenlijk 11 supermarkten. De gehele portefeuille bestaat uit 36 supermarkten verspreid over 33 objecten in Nederland.

De totale huurstroom van het vastgoedfonds bedraagt circa € 13,9 miljoen en het totale oppervlakte betreft circa 87.500 m<sup>2</sup>.

### **Nadere informatie over de risico's**

Inflatierisico het risico bestaat dat de huurinkomsten minder snel stijgen dan waarmee is gerekend in de rendementsprognose. omdat de inflatie zich op een lager niveau beweegt dan 1,5%. Dit betekent dat er minder of geen uitkeringen kunnen plaatsvinden aan certificaathouders.

*Supermarkt specifieke risico's: het risico bestaat dat de winstgevendheid van een supermarkt terugloopt als haar verzorgingsgebied kleiner wordt of als een concurrerende supermarkt zich vestigt in het verzorgingsgebied. Ook bestaat het risico dat er door een toename van online aanbieders voor dagelijkse boodschappen minder consumenten naar de fysieke supermarkten zullen gaan. Met het teruglopen van de winstgevendheid van een huurder vermindert ook de huurprijs die de huurder bereid is om te betalen en de mate waarin zij aan haar betalingsverplichtingen aan het Vastgoedfonds kan voldoen.*

*Debiteurenrisico: het risico bestaat dat een huurder niet (volledig) aan haar betalingsverplichting van de huur zal voldoen. Dit heeft gevolgen hebben voor de financiële positie en de (uitkeerbare) cashflow van het Vastgoedfonds*

*Risico dat convenanten worden doorbroken: het risico bestaat dat convenanten uit zowel de Huidige Financiering als de Beoogde Financiering doorbroken worden. Dit zijn afspraken die regelen wat de gevolgen zijn als bepaalde financiële ratio's worden doorbroken. Gevolg kan zijn dat de volledige cashflow dient te worden gebruikt voor aflossing of dat de lening opeisbaar wordt en volledig dient te worden terugbetaald.*

*Executierisico: het risico bestaat dat een Financier invorderingsmaatregelen jegens het Vastgoedfonds instelt als zij niet voldoet uit de afspraken uit de leningsovereenkomst. Waaronder uitwinning van het hypotheekrecht gevestigd op het Vastgoed. Ingeval Vastgoed door de Financier wordt verkocht tegen een prijs die lager is dan de boekwaarde dan heeft dit een negatieve invloed op de Handelswaarde van een Certificaat.*

*Herfinancieringsrisico: het risico bestaat dat de Beheerder er bij het aflopen van de Huidige Financiering niet in slaagt om de Beoogde Financiering of een andere*

*financiering af te sluiten. De voor aflossing benodigde middelen kunnen in dat geval slechts worden verkregen door een emissie, uit het operationele resultaat of door het Vastgoed te verkopen.*

*Renterisico: het risico bestaat dat deze rentelasten hoger liggen dan het niveau waarvan is uitgegaan in de rendementsprognose, bijvoorbeeld door het afsluiten van een nieuwe financiering. Dit kan tot gevolg hebben dat er minder of geen uitkeringen zullen plaatsvinden aan Certificaathouders.*

*Liquiditeitsrisico: het risico bestaat dat de liquiditeitsreserve onvoldoende zal blijken. Een verminderde liquiditeit of de maatregelen van de Beheerder kunnen tot gevolg hebben dat er minder of geen uitkeringen zullen plaatsvinden aan Certificaathouders.*

Rangorde uitbetaling: uitkering van het rendement gebeurt nadat alle kosten, waaronder vergoedingen aan de beheerder, fondskosten, afschrijvingskosten en rentelasten zijn voldaan. Het risico bestaat dat de uitgevende instelling onvoldoende liquide middelen overhoudt om het rendement uit te keren. Dit betekent voor u als belegger dat u geen rendement ontvangt op uw belegging in certificaten. In het ergste geval raakt u uw gehele inleg kwijt.

In geval van faillissement hebben de volgende uitkeringen voorrang op de uitbetaling van het rendement op de certificaten van aandelen: uitkeringen aan crediteuren en de kosten van de curator. Dit betekent voor u dat u in het ergste geval uw gehele inleg kunt kwijtraken.

### **Nadere informatie over de besteding van de opbrengst**

De totale opbrengst van de aanbidding bedraagt EUR 4.988.000,-

Dit bedrag kan ook lager zijn als niet op alle certificaten van aandelen wordt ingeschreven. De minimale opbrengst is EUR 0,-.

De opbrengst wordt gebruikt voor inkoop van certificaten waarvoor een inkoopopdracht is verstrekt (naar verwachting ca. EUR 2,0 miljoen) en het restant voor een uitbreiding en optimalisatie van de vastgoedportefeuille (naar verwachting ca. EUR 2,7 miljoen). Van de opbrengst wordt EUR 300.000 gebruikt voor kosten : structureringsvergoeding EUR 150.000 en marketing- en adviseurskosten EUR 150.000.

De opbrengst is wel voldoende voor de hiervoor genoemde inkoop van certificaten en investeringen in de portefeuille en de daarmee gepaard gaande kosten.

### ***Nadere informatie over het rendement***

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van dividend.

Het direct beleggingsrendement bedraagt naar verwachting gemiddeld 8,4% per jaar, waarvan gemiddeld 7,9% contant rendement. Het indirect beleggingsrendement bedraagt naar verwachting gemiddeld 1,1%. Hiermee komt het verwacht gemiddeld totaal beleggingsrendement op 9,5% per jaar. De rendementsprognose kent een beschouwingsperiode van september 2020 t/m 2025.

De belegger ontvangt het dividend tweemaal per jaar, in juni en december.

Het Super Winkel Fonds kent een onbepaalde looptijd. Buiten beëindiging van het fonds kan een certificaathouder zijn rendement uit koersstijgingen en stockdividend slechts daadwerkelijk realiseren door zijn certificaten te verkopen aan een derde of deze te laten inkopen door het Vastgoedfonds.

De investering levert **wel** genoeg inkomsten op vóór de eerste uitbetalingsdatum om uit die inkomsten het rendement van alle beleggers te kunnen vergoeden.

Er zijn naast de beleggers geen andere personen die inkomsten (anders dan als bedoeld onder 'kosten') ontvangen uit de investering.

### ***Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling***

De uitgevende instelling is actief sinds 18 oktober 2007. De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie.

#### Balans

De datum van deze informatie is **30 juni 2020**

Het eigen vermogen bedraagt **€ 86,38 miljoen** en bestaat uit:

- Gestort en opgevraagd kapitaal	: € 2,70 miljoen +
- Agioreserve	: € 79,51 miljoen +
- Wettelijke reserve	: € 1,19 miljoen +
- Herwaarderingsreserve	: € 4,48 miljoen +
- Overige reserve	: € 5,40 miljoen +/-
- Resultaat boekjaar	: € 3,90 miljoen +

Het vreemd vermogen bedraagt **€109,70 miljoen** en bestaat uit:

- Langlopende schulden	: € 96,88 miljoen +
- Kortlopende schulden	: € 12,83 miljoen +

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is **44/56**. Na de uitgifte van de certificaten is deze verhouding **45/55**.

Het werkkapitaal bedraagt **€ 0,1 miljoen positief** en bestaat uit:

- Kortlopende vorderingen : € 1,7 miljoen +
- Liquide middelen : € 2,8 miljoen +
- Kortlopende schulden : € 4,4 miljoen -/-

Het bedrag aan uitstaande leningen is **€ 105,3 miljoen**. Dit betreft een tweetal leningen die de aanbieder op 30 september 2020 (€ 7,3 miljoen) 9 juni 2021 (€ 98,0 miljoen) afgelost moet hebben.

#### Zekerheden

De uitgevende instelling heeft **wel** zekerheden en **geen** garanties verleend aan de financier voor een bedrag van € 172,5 miljoen, te weten voor de oorspronkelijke hoofdsom van € 123,2 miljoen vermeerderd met 40% voor rente en kosten. De zekerheden zijn gevestigd op de vastgoedportefeuille (eerste hypotheek) en verpanding van huurinkomsten en verzekeringspenningen.

#### Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op de periode periode 1 juli 2019 tot en met 30 juni 2020 en is de meest recent beschikbare informatie.

De omzet voor deze periode bedraagt	: € 15,4 miljoen +
De operationele kosten over deze periode bedragen	: € 5,8 miljoen -/-
De overige kosten over deze periode bedragen	: € 1,1 miljoen -/-
De netto winst over deze periode bedraagt	: € 8,5 miljoen +

De volgende informatie ziet op de situatie na uitgifte van de certificaten van aandelen

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting € 4.988.000

Het bedrag aan eigen vermogen dat in geval van certificaten van aandelen/participaties: daarnaast] wordt ingebracht, is €4,988 miljoen en bestaat uit:

- Gestort kapitaal : € 142.871
- Agio : € 4.845.129

Er wordt **een** additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van €2,0 miljoen.

Na de uitgifte van de certificaten van aandelen is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen 45/55

Na de uitgifte van de certificaten van aandelen bedraagt het werkkapitaal € 0,0 miljoen en bestaat uit:

- Kortlopende vorderingen : € 0,9 miljoen +
- Liquide middelen : € 2,3 miljoen +
- Kortlopende schulden : € 3,2 miljoen -/-



### ***Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving***

De aanbiedingsperiode begint op **20-aug-2020** en eindigt op **19-aug-2021**.

De aanbiedingsperiode eindigt eerder zodra alle certificaten van de emissie zijn toegewezen, danwel op een door de beheerder te bepalen tijdstip (ten vroegste 20 september 2020).

De uitgiftedatum van de certificaten is **07-okt-2020**.

Uitgifte van certificaten vindt vervolgens maandelijks plaats. Inschrijvers uiterlijk de vijfde werkdag na afloop van de maand (danwel de eerste verlengde periode als weergegeven in bovenstaande tabel) waarin zij hebben ingeschreven op Certificaten van de Beheerder bericht omtrent acceptatie van de inschrijving. Indien de inschrijving is geaccepteerd krijgt de Certificaathouder een schriftelijke bevestiging dat de Certificaten aan de Certificaathouder zijn uitgegeven.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: Beleggers die willen participeren in het Super Winkel Fonds dienen het inschrijfformulier in te vullen en aan de beheerder toe te zenden. Door ondertekening van het inschrijfformulier geeft een belegger volmacht aan de beheerder om de aan hem toegewezen certificaten te aanvaarden. In verband met de identificatievereisten dient een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort of rijbewijs) bijgesloten te worden, tenzij deze al eerder aan de beheerder is verstrekt. Beleggers die rechtspersonen zijn, dienen daarnaast een kopie van een uittreksel uit de Kamer van Koophandel van maximaal drie maanden oud mee te zenden. Tevens dient door de rechtspersoon een verklaring te worden afgelegd wie de uiteindelijke belanghebbende is (houder(s) van meer dan 25% van de aandelen).