

Jaarbericht 2021

Super Winkel Fonds N.V.



SUPER WINKEL FONDS N.V.
EEN BELEGGING VAN ANNEXUM

Inhoudsopgave

Bericht van de Raad van Commissarissen	3
Kerncijfers	4
Verslag van de directie	5
Profiel	16
Geconsolideerde Jaarrekening	18
- Geconsolideerde balans per 31 december 2021	18
- Geconsolideerde winst- en verliesrekening over periode 1 januari t/m 31 december 2021	19
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht over periode 1 januari t/m 31 december 2021	20
- Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	21
Enkelvoudige jaarrekening	35
- Enkelvoudige balans per 31 december 2021	35
- Enkelvoudige winst- en verliesrekening over periode 1 januari t/m 31 december 2021	36
- Toelichting op de Enkelvoudige jaarrekening	37
Overige gegevens	43
Bijlage I: Vastgoedportefeuille per 31 december 2021	44
Controle verklaring van de onafhankelijke accountant	45

Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de certificaathouders,

Hierbij bieden wij u het jaarbericht 2021 van Super Winkel Fonds N.V. aan, opgesteld door de directie en op 24 maart 2022 besproken met Deloitte (de accountant).

In 2021 zijn de acquisities uit 2020 van de supermarktobjecten in Amsterdam, Eindhoven en Harmelen succesvol in beheer genomen. Op deze aankopen, inclusief de meest recente supermarktacquisitie aan het Delflandplein in Amsterdam, is begin juli 2021 een hypothecaire financiering verstrekt door de huidige financier Postbank. Meer gedetailleerde informatie over het gerealiseerde resultaat, de (ontwikkelingen in de) portefeuille, de (her)financiering daarvan en de waardeontwikkeling leest u in het directieverslag.

De onderwerpen die tijdens de vergaderingen van onze Raad (18 maart 2021, 3 juni 2021, 1 september 2021 en 8 december 2021) zijn besproken, hadden betrekking op de jaarrekening, de begroting, de Covid-19 pandemie, het dividendbeleid, het strategisch beleid inzake de vastgoedobjecten en de (her)financiering van de portefeuille. Daarnaast onderhielden wij frequent contact over actuele ontwikkelingen met betrekking tot deze onderwerpen.

Amsterdam, 14 april 2022

De Raad van Commissarissen:

ir. P.J.A.M. Schretlen (Voorzitter)
P.A.M. Thijssen RA
mr. K.M. Pauw

Kerncijfers

Fondskennmerken

		2017	2018	2019	2020	2021
<i>Resultaten (x € 1.000)</i>						
Bruto huuropbrengsten	<i>Noot</i>	11.204	13.334	13.896	13.914	15.245
Direct beleggingsresultaat		6.817	7.774	8.487	8.231	9.622
Indirect beleggingsresultaat		1.657	(532)	158	2.297	17.636
Totaal Beleggingsresultaat		8.474	7.242	8.645	10.528	27.257
<i>Balans (x € 1.000)</i>						
Vastgoedbeleggingen	1	164.438	190.940	193.230	211.450	249.958
Eigen vermogen		79.845	82.811	85.530	115.017	135.432
Vreemd vermogen (Hypothecair)		87.784	113.048	110.478	106.398	120.727
Solvabiliteit (in %)	2	46,9%	41,9%	43,1%	50,6%	52,4%
Loan-to-value (in %)	3	53,4%	59,2%	57,2%	50,3%	50,5%
Lopende kosten factor (in %)		4,6%	5,1%	4,9%	4,4%	3,8%
Aantal supermarkten in het fonds		32	38	37	40	40
Supermarkten als % v/d huurinkomsten		72,3%	73,0%	72,3%	73,0%	73,0%
Gemiddelde gewogen looptijd v/d huurovereenkomsten		5,0	6,0	5,3	4,8	4,7
Bezettingsgraad		98,8%	98,0%	96,3%	99,6%	99,5%
Gemiddelde gewogen (reken)rente		1,9%	1,9%	1,9%	1,8%	1,8%
Rentevast periode		3,5	2,5	1,5	6,8	5,8

Noten:

- De beleggingen zijn gewaardeerd tegen actuele waarden
- De solvabiliteit is berekend door het eigen vermogen te delen door het totaalvermogen (balanstotaal).
- Loan-to-value is berekend door het hypothecair vreemd vermogen af te zetten tegen de actuele waarde van het vastgoed. Op 1 juli 2021 is een nieuwe financiering bij de Postbank aangetrokken en is ook het winkelobject aan de Delflandplein in Amsterdam verworven. De totale loan-to-value van het fonds bedraagt per 31 december 2021 50,5%.

Kenmerken per certificaat

		2017	2018	2019	2020	2021
<i>Bedragen in €</i>						
Uitstaande certificaten van aandelen	<i>Noot</i>	2.596.143	2.670.771	2.699.415	3.442.565	3.499.979
Direct beleggingsresultaat per certificaat		3,27	2,91	3,14	3,05	2,78
Indirect beleggingsresultaat per certificaat		0,80	(0,20)	0,06	0,85	5,09
Totaal Beleggingsresultaat		4,07	2,71	3,20	3,90	7,86
Intrinsieke waarde per certificaat (x €1)		30,75	31,01	31,68	33,41	38,70
Handelswaarde per certificaat (x €1)	1	31,74	32,42	32,75	33,65	39,37
Dividend per certificaat	2	2,75	2,54	2,56	2,58	2,60
Contant uitgekeerd	3	2,49	2,54	2,56	2,58	2,60
In stock uitgekeerd		0,26	-	-	-	-

Noten:

- 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 in het betreffende boekjaar.
- Contant uitgekeerd dividend per certificaat is inclusief ingehouden dividendbelasting van alle dividenduitkeringen (inclusief de ingehouden dividendbelasting van de stock).

Verslag van de directie

Inleiding

Super Winkel Fonds N.V. is een Nederlandse vennootschap die belegt in een vastgoedportefeuille met voornamelijk solitaire supermarktpanden en winkelcentra 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 en daarmee een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal is geworden. Super Winkel Fonds N.V. is in mei 2016 gefuseerd met Supermarkt Beleggingsfonds B.V.

Afgelopen jaar

Het boekjaar 2021 van Super Winkel Fonds kan worden aangemerkt als een goed jaar. Operationeel heeft het fonds in 2021 een omzet van € 15,2 miljoen (2020: € 13,9 miljoen) en een direct beleggingsresultaat van € 9,6 miljoen (2020: € 8,2 miljoen) gerealiseerd. De bezettingsgraad van de portefeuille is 99,5% (op basis van vloeroppervlak), de gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 4,7 jaar en de loan-to-value bedraagt 50,5% per 31 december 2021.

Het fonds heeft in 2021 beperkt te kampen gehad met de gevolgen van de Covid-19 pandemie. Omdat het fonds grotendeels uit supermarkten bestaat en financieel gezond is, heeft het fonds haar activiteiten vrijwel ongestoord kunnen voortzetten. Met huurders die door de Covid-19 maatregelen wel zijn geraakt, en die hebben verzocht om compensatie, zijn huurkortingen overeengekomen. In eerste instantie is zo veel mogelijk ingezet op enkel huuropschorting. Vanaf eind 2021 zijn met deze huurders afspraken gemaakt over huurkorting, waarbij de rekenmethodiek van inmiddels bestaande jurisprudentie is aangehouden. De betalingsachterstand (inclusief uitgestelde betalingen) bedraagt per 31 december 2021 circa 1,8% van de huur. De verstrekte huurkorting over 2021 bedraagt 0,9% van de huur. De directie gaat er van uit dat supermarkten in het algemeen goed zullen blijven presteren, ze realiseren op dit moment zeer goede omzetten.

Ondanks de onzekere tijden met betrekking tot de Covid-19 pandemie heeft tot nu toe in 2021 een aantal interessante ontwikkelingen plaatsgevonden in het fonds. De aankoop van het object gelegen aan het Delflandplein te Amsterdam is op 1 juli 2021 succesvol afgerond. Het object bestaat uit een Lidl en vier overige retailers. Op deze aankoop, alsmede de eerdere supermarktacquisities in 2020, de objecten gelegen aan de Kastelenstraat in Amsterdam, het Dirigentplein in Eindhoven en Harmelen, is op 1 juli 2021 een hypothecaire financiering verstrekt door de huidige financier Postbank. De nieuwe financiering bedraagt in totaal € 15,1 miljoen tegen een all-in rente van 1,57% op jaarbasis.

Resultaat

Het fonds heeft in 2021 een resultaat na belasting behaald van € 27,3 miljoen (2020: € 10,5 miljoen). Dit resultaat bestaat uit een positief direct beleggingsresultaat van € 9,6 miljoen (2020: € 8,2 miljoen) en een positief indirect beleggingsresultaat van € 17,6 miljoen (2020: € 2,3 miljoen). Het resultaat is als volgt opgebouwd:

	2021	2020
	€	€
Huuropbrengsten	15.245.245	13.913.760
Overige opbrengsten	514.169	16.055
Exploitatielasten	(2.547.590)	(2.212.931)
Directievergoeding	(1.167.090)	(1.095.516)
Algemene bedrijfslasten	(311.237)	(335.445)
Rentelasten (excl. amortisatie fin. kosten)	(2.111.696)	(2.055.285)
Direct beleggingsresultaat	9.621.801	8.230.638
(On)gerealiseerde waardeveranderingen	18.419.814	4.070.347
Afschrijvingskosten	(567.322)	(649.053)
Amortisatie financieringskosten	(216.826)	(1.124.147)
Indirect beleggingsresultaat	17.635.667	2.297.146
Totaal beleggingsresultaat	27.257.468	10.527.785

Zowel het direct- als indirect beleggingsresultaat zijn in 2021 gestegen ten opzichte van het voorgaande boekjaar. Het totaal beleggingsresultaat is met € 16,7 miljoen toegenomen en is onder andere als volgt te verklaren:

- Het optimaliseren van de beleggingsportefeuille door het toevoegen van nieuwe supermarktobjecten in Amsterdam (2x), Eindhoven en Harmelen. Samen met de jaarlijkse indexatie van de huurcontracten hebben deze aankopen geresulteerd in € 1,3 miljoen aan hogere huuropbrengsten.
- De deelname in het Nederlands Supermarkt Fonds (Jumbo portefeuille) heeft geresulteerd in positief resultaat van ca. € 1,2 miljoen bestaande uit een direct resultaat (rente- en dividendopbrengsten) van ca. € 0,5 miljoen en een indirect resultaat (resultaat deelneming) van ca. € 0,7 miljoen.
- Een ongerealiseerde waardeverandering van ca. € 19,5 miljoen van de vastgoedportefeuille en de belegging in NSF, deels tenietgedaan door het versneld afschrijven van de bijkomende kosten van ca. € 1,1 miljoen. De waarde van de objecten die per 31 december 2021 tot het fonds behoorden is met 8,9% toegenomen.

Intrinsieke waarde en handelswaarde

De balans op basis van intrinsieke waarde en handelswaarde ziet er per 31 december 2021 als volgt uit:

	Intrinsieke waarde 31 december 2021	Handelswaarde 31 december 2021
<i>Activa</i>	€	€
Vastgoedbeleggingen	249.958.049	249.958.049
Geactiveerde bijkomende kosten	-	2.351.891
Vorderingen	412.079	412.079
Overige activa	7.848.299	7.848.299
Totaal activa	258.218.426	260.570.317
<i>Passiva</i>		
Eigen vermogen	135.432.146	137.784.038
Langlopende schulden	117.023.692	117.023.692
Kortlopende schulden	5.762.587	5.762.587
Totaal passiva	258.218.426	260.570.317
<i>Aantal certificaten</i>	<i>3.499.979</i>	<i>3.499.979</i>
<i>Waarde per certificaat</i>	<i>38,70</i>	<i>39,37</i>

Intrinsieke waarde

De grondslagen voor de waardering- en resultaatbepaling van het fonds ten behoeve van de financiële verslaglegging zijn gebaseerd op wetgeving, richtlijnen voor de jaarverslaglegging van beleggingsinstellingen. De jaarrekening van het fonds wordt opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 BW 2 en de Wet op het financieel toezicht.

Op basis van intrinsieke waarde bedraagt het eigen vermogen op balansdatum 31 december 2021 € 135,4 miljoen. Het aantal uitstaande certificaten is ultimo 2021 3.499.979. De intrinsieke waarde per certificaat bedraagt per 31 december 2021 € 38,70 (ultimo 2020: € 33,41).

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	Intrinsieke waarde
	€
Eigen vermogen per 1 januari 2021	115.017.471
Contante uitkeringen en dividendbelasting	(8.986.471)
Uitgifte certificaten (a.g.v. herbeleggen contant dividend)	2.143.679
Resultaat over 2021	27.257.468
Stand per 31 december 2021	135.432.146

Handelswaarde

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 het fonds wel geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar. Daardoor werden grote schommelingen in de intrinsieke waarde voorkomen, hetgeen de meest faire regeling is voor zittende en (deels) toe- en uitredende certificaathouders. 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) toe- en uitredende certificaathouders de nieuwe (wettelijke) wijze van verwerken van de bijkomende kosten niet redelijk vinden, hebben wij de handelswaarde hierop aangepast.

De handelswaarde per certificaat bedraagt per 31 december 2021 € 39,37 (31 december 2020: € 33,65). Het verschil ten opzichte van de intrinsieke waarde per aandeel is de verwerking van de bijkomende kosten. Bij bepaling van de handelswaarde worden deze kosten wel geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar. 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, uitredende beleggers als beleggers die aandelen aankopen, wordt voor de handel in aandelen in het fonds op de secundaire markt een handelswaarde berekend waarbij het element van deze bijkomende kosten is aangepast.

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 het boekjaar 2021 hebben de volgende uitkeringen plaatsgevonden:

	Bruto dividend	Per certificaat
	€	€
Slotdividend 2020 - uitgekeerd juni 2021	791.790	0,23
Interim-dividend 2021 - uitgekeerd juni 2021	3.683.545	1,07
Interim-dividend 2021 - uitgekeerd december 2021	4.511.136	1,30
Totaal	8.986.471	2,60
<i>Contant rendement</i>		7,7%

Het fiscaal resultaat over 2021 bedraagt € 8,9 miljoen. Hiervan is in 2021 € 8,2 miljoen reeds uitgekeerd, de directie stelt daarom voor een slotdividend over 2021 uit te keren ter grootte van € 0,7 miljoen (circa € 0,19 per certificaat).

Vastgoedportefeuille

Omdat Super Winkel Fonds een beleggingsinstelling is die onder toezicht staat van de Autoriteit Financiële Markten, wordt het vastgoed op reële waarde gewaardeerd door middel van een jaarlijkse (externe) taxatie. Cushman & Wakefield heeft de portefeuille per 1 december 2021 getaxeerd, en komt tot een geschatte waarde van € 239,2 miljoen k.k. De waarde van de objecten die per 31 december 2021 tot het fonds behoorden is met 8,9% toegenomen ten opzichte van 31 december 2020.

Per 31 december 2021 bestaat de portefeuille van Super Winkel Fonds uit 37 objecten met 40 supermarkten. Van de 37 objecten zijn 24 solitaire supermarktobjecten met 24 supermarkten. Daarnaast zijn er 10 objecten (delen) van (wijk)winkelcentra of een winkelstrip. In deze 10 objecten bevinden zich 12 supermarkten. Tenslotte is er een drietal objecten dat naast (een) supermarkt(en) een kantoor- of horecafunctie heeft.

Naast de objecten in de portefeuille beschikt Super Winkel Fonds over participaties. In december 2020 heeft Annexum ten behoeve van een nieuw op te richten fonds een supermarktportefeuille aangekocht bestaande uit 42 Jumbo supermarkten en 7 winkelpanden met andere huurders. Het Super Winkel Fonds heeft voor een bedrag van € 10 miljoen belegd in converteerbare obligaties in de entiteit die dit vastgoed in eigendom (het Nederlands Supermarkt Fonds, hierna; 'NSF') heeft. Per 1 mei 2021 zijn deze obligaties geconverteerd naar 205.508 participaties NSF. Super Winkel Fonds N.V. houdt circa 8,7% van de certificaten in NSF (de Jumbo portefeuille). Het gerealiseerd totaalrendement over 2021 bedraagt circa 12,4%.

Voor de onderstaande objecten zijn in 2021 de volgende veranderingen doorgevoerd:

- Amsterdam, Delflandplein
In juli 2021 is het object aan het Delflandplein in Amsterdam aangekocht. Dit object omvat een Lidl, New York Pizza, Kruidvat, Primera en Soul Kitchen.
- Deventer, Beestenmarkt
Met de beide gevestigde supermarkten (Aldi en PLUS) zijn gesprekken gestart over het aantrekkelijker maken van de locatie voor de supermarkten, waaronder de parkeersituatie. Doel van de gesprekken is behoud van de supermarkten op lange termijn (na einde huurtermijnen in 2026 en 2028).
- Drachten, Dwarswyk
In 2021 is nieuwe dakbedekking en – isolatie aangebracht en boven de Albert Heijn zijn zonnepanelen geplaatst. Deze maatregelen resulteren in een verbeterde energieprestatie en aanvullende huurinkomsten. Een winkelunit is na het uitblijven van huurbetaling ontruimd en vervolgens beschadigd opgeleverd door huurder. De ruimte is inmiddels opgeknapt en verhuuractiviteiten zijn gestart. Achterstallige huur en herstelkosten worden verhaald op de oude huurder.
- Harmelen, Dorpsstraat
In het eerste kwartaal is het object in Harmelen in beheer genomen. Het gaat om een Coop supermarkt en zeven bovengelegen woningen. In 2021 zijn twee leeggekomen woningen grondig gerenoveerd, waardoor de woningen inmiddels in een hoger segment zijn verhuurd.
- Kerkrade, Carboonplein
Met New York Pizza is een vijfjarige huurovereenkomst gesloten. Hiermee is de leegstand verder opgevuld en is eind 2021 binnen het winkelcentrum nog één winkelruimte te huur.
- Panningen, Pastoor Huijbenplein
De Lidl gaat haar supermarkt uitbreiden. Het fonds heeft daarvoor naastgelegen leegstaande ruimte gehuurd en onderverhuurd aan Lidl. Lidl zal hier haar magazijnruimte realiseren. Ook wordt de supermarkt verder uitgebreid door winkelmeters van de overige winkelruimtes in dit object bij de supermarkt te betrekken. Hiervoor zijn met enkele huurders afspraken gemaakt over vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst. Lidl huurt op nu deze winkelmeters. Ten behoeve van de uitbreiding is een verlengingsperiode alsmede een nieuwe huurprijs afgesproken met Lidl.
- Putten, Voorthuizerstraat
De huurovereenkomst voor deze solitaire Albert Heijn is per 31 december 2021 verlengd voor een nieuwe termijn van 5 jaar. Met Ahold lopen gesprekken over gewenste verbetering van de parkeersituatie, waarvan de uitvoering in 2022 wordt voorzien.

- 's-Gravendeel, Langestraat
Huurder Zeeman heeft de huurovereenkomst beëindigd. De ruimte staat per 1 april 2021 leeg en er wordt actief gezocht naar een nieuwe invulling. Op dit moment wordt met de gemeente gesproken over de mogelijkheid om leegstaande winkelruimte te transformeren woningen. Dit zal een lang traject worden maar lijkt een goede mogelijkheid om waarde toe te voegen.
- Terneuzen, Bellamystraat
De huurovereenkomst met Albert Heijn is per 31 december 2021 verlengd voor een nieuwe termijn van 5 jaar.
- Utrecht, Gagelhof
In dit winkelcentrum met 14 huurders is het beheer actief en intensief. Met drie van deze huurders zijn in 2021 afspraken gemaakt over huurkorting ter compensatie van de Covid-maatregelen, Voor 4 huurders heeft in 2021 een indeplaatsstelling plaatsgevonden. Per 31 december 2021 is het winkelcentrum volledig verhuurd. Kruitvat heeft een huuropzegging gedaan per 1 maart 2022. Verhuuractiviteiten hiervoor zijn in 2021 gestart.
- Utrecht, Hondsrug
Een tijdelijke gebruiker van een winkelunit is vervangen door een (volwaardige) huurder. Hiermee is dit object volledig verhuurd.
- Zwolle, Maagjesbolwerk
In de parkeergarage Q-Park Maagjesbolwerk zijn op advies van de technisch beheerder en adviserend constructeur werkzaamheden verricht. Onderzoek heeft aangetoond dat een deel van de constructie per heden niet meer aan de eisen zou voldoen, wat betekent dat dit mogelijk zwakker is gebouwd. Uit voorzorg en ter bescherming van de constructie zijn stempels geplaatst. Het recente onderzoek volgt op eerdere onderzoeken naar enkele scheurtjes in de garagevloeren en verwijde dilatatievoegen. Nader onderzoek naar de oorzaak zal resulteren in een plan van aanpak en uitvoering. Op dit moment kan de beheerder nog niet aangeven hoeveel tijd en geld daarmee gemoeid zal zijn. De overeenkomst met Mediamarkt wordt per augustus 2022 voor een periode van 5 jaar verlengd. De huursom wordt per die datum aangepast naar een nieuwe lagere marktconforme huurprijs.

Duurzaamheid

Verduurzaming van het vastgoed is een belangrijk onderdeel van het actieve beheer van de portefeuille. Mede door het klimaatakkoord van Parijs en de duurzame ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties, wil de beheerder hier op anticiperen. Daarnaast komen verplichtingen voort uit (Europese) regelgeving voor vastgoedeigenaren en vastgoedinvesteerders. Om genoemde redenen en ook vanuit intrinsieke motivatie wil de beheerder de beleggers nadrukkelijk informeren over dit onderwerp.

In 2021 heeft dit geresulteerd in, onder andere, de volgende aanpak en maatregelen:

- In aanvulling op reeds geplaatste zonnepanelen is in 2021 voor nog enkele nieuwe objecten een SDE subsidie aangevraagd. Dit is een subsidie voor het plaatsen van zonnepanelen. Verwachting is dat deze in kwartaal 1 van 2022 worden toegewezen.
- Het dak van de Albert Heijn in winkelcentrum Dwarswyk in Drachten is eind 2021 grotendeels gerenoveerd en voorzien van betere isolatie. Ook is er overeenstemming bereikt met huurder voor het plaatsen van zonnepanelen. Naar verwachten zullen de 285 panelen in februari 2022 operationeel zijn. Hiermee wordt circa 95.000 kWh aan energie opgewekt en huurder zal deze stroom afnemen tegen een aanvullende huursom.
- Op het dak van de Albert Heijn aan de Vlietskant in Leerdam worden in februari 2022 circa 200 zonnepanelen geplaatst. Hiermee wordt circa 65.000 kWh aan energie opgewekt. De huurder zal deze stroom afnemen tegen een aanvullende huursom.
- Het dak van de Jumbo aan het Schubertplein in Apeldoorn wordt tevens gerenoveerd en voorzien van zonnepanelen. Naar verwachten zullen de 216 panelen in maart 2022 operationeel zijn. Hiermee wordt circa 60.000 kWh aan energie opgewekt. De huurder zal deze stroom afnemen tegen een aanvullende huursom.

Alle verhuurbare units in de portefeuille zijn voorzien van energielabels. In onderstaande diagram is te zien dat verreweg de meeste supermarkten en winkelunits een energielabel A hebben. Op een aantal locaties is het energielabel nog niet op het gewenste niveau. Wij blijven werken aan het verbeteren van de energieprestatie van de gebouwen binnen de portefeuille.

Energielabel		Energielabels
A+++	A+++	5
A++	A++	1
A+	A+	0
A	A	80
B	B	2
C	C	10
D	D	2
E	E	4
F	F	1
G	G	0
Totaal		101

Marktomstandigheden

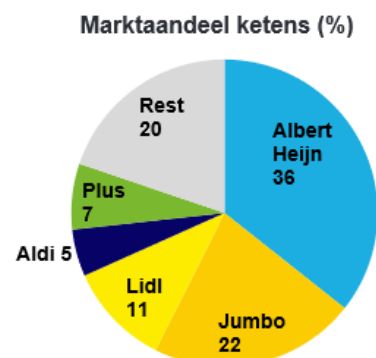
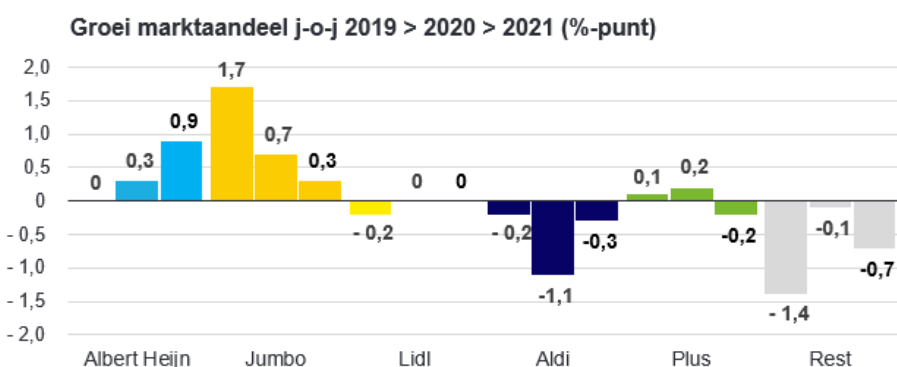
Tijdens de coronacrisis is de supermarkt een stabiele branche gebleken. Volgens Nielsen is in 2021 de omzet van supermarkten ten opzichte van recordjaar 2020 met 0,2% licht gedaald naar € 44.6 miljard. Dit komt door de extra 53e week in 2020. Gecorrigeerd voor deze week bedraagt de groei echter 1,7%.

Vooruitkijkend naar 2022 verwacht IRI een dalend afzetvolume, maar desondanks een stabilisatie van de omzet. Het dalende afzetvolume is te wijten aan onder andere de stijgende inflatie en daarmee samenhangende prijsstijgingen. Vanwege de prijsstijgingen wordt geen afname van de omzet verwacht. Rabobank verwacht tevens op de middellange termijn dat de supermarkt omzet jaarlijks groeit met 2 á 2,5%.

Kijkend naar het marktaandeel in het jaar 2021 is volgens Nielsen het aandeel van Albert Heijn ten opzichte van 2020 met 0,9% gegroeid. Daarmee laat Albert Heijn de sterkste stijging zien en betreft het marktaandeel 35,9%. Deze groei hangt onder andere samen met de overname van 38 Deen-winkels, de uitrol van nieuwe locaties van Albert Heijn To go bij BP-tankstations en kantoorlocaties.

Nummer twee op de ranglijst, Jumbo, bestaat in 2021 100 jaar. Ook zij laten wederom een groei van het marktaandeel zien naar 21,8%, aldus Nielsen.

Het marktaandeel van Lidl blijft ongeveer gelijk en Aldi verliest 0,3% marktaandeel. Ook Plus, Dirk en Jan Linders leveren marktaandeel in. Van de laatste twee ligt de oorzaak gedeeltelijk in de afwezigheid van een onlinekanaal. Daarnaast heeft Plus in september 2021 aangekondigd dat zij Coop hebben overgenomen. Hierdoor stijgt het marktaandeel van Plus in 2022 met +10%.



Trends

Verder zijn in de supermarktbranche de volgende trends en ontwikkelingen waarneembaar.

Beleving

Omnichannel zorgt voor een verandering in de customer journey. Door de groei van e-commerce krijgen fysieke supermarkten een andere invulling en komt er meer ruimte voor (vers-)beleving en foodservice (horeca). Daarnaast groeit de vraag naar lokale ambachtelijke producten, gezonde voeding met minder suikers, vetten en zout toevoegingen, een beperking van de milieu impact door minder verpakkingen en voedselverspilling en dierenwelzijn.

Gemak

In de vorm van betaling via mobiel op kassaloze supermarkten, maar ook in de vorm van to-go winkels en convenience. Thuisbezorgen komt in een stroomversnelling door de groei van onlineplatforms, bezorgservices, maaltijdboxen en pick-up points.

Volume

Het totale marktvolume stijgt nog maar beperkt. Daardoor wordt juist ingezet op schaalgrootte dat onder andere de efficiëntie en marketingkracht bevordert.

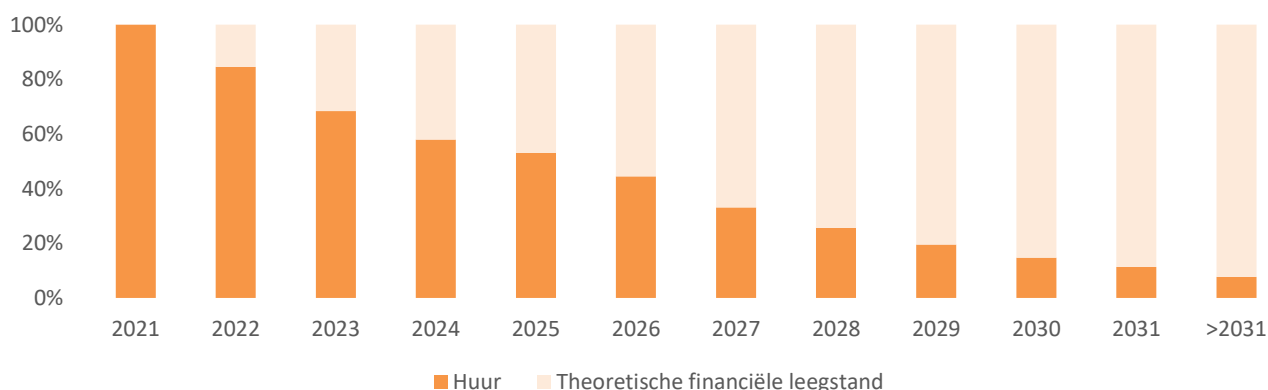
Terugkijkend kwam de omzetgroei van supermarkten in 2020 voor 20% voort uit online verkopen. Ook in 2021 is het belang van online verkopen verder gestegen. Volgens IRI met 30% ten opzichte van een jaar eerder. Dit komt gedeeltelijk door de verschuiving van fysiek naar online aankopen, maar ook additionele omzet vanuit de zakelijke markt. Hierdoor komt het aandeel online in de totale omzet volgens IRI uit op 6% ten opzichte van 4,4% een jaar eerder. De stijging van de verkoop van onlineboodschappen liep volgens FSIN op naar 4,3 miljard. In 2020 was dat nog 1,8 miljard. Opmerkelijk is dat bijna 60% van de totale omzetgroei voortkomt uit online verkoop door de reguliere supermarkt. Deze stijging wordt voor een groot gedeelte veroorzaakt door de contactbeperkende maatregelen tijdens de coronacrisis.

Albert Heijn en Jumbo zetten sterk in op de groei van online boodschappen. Ongeveer 10% van de omzet in 2021 van Albert Heijn komt voort uit onlineboodschappen. Naast de grote ketens zijn er ook nieuwkomers, zoals Picnic en Crisp. Daarnaast heeft flitsbezorging zijn intrede gedaan. Bezorgdiensten zoals Gorilla's, Flink, Zapp en Getir bezorgen de boodschappenbestelling per fiets binnen 10 minuten thuis. Ervaren investeerders plaatsen echter grote vraagtekens bij het verdienmodel van dergelijke bezorgdiensten, mede omdat de acquisitiekosten snel omhooggaan, terwijl de marges toch al laag zijn. Recent hebben Jumbo en Gorillas een samenwerking aangekondigd waarbij Gorillas een groot deel van onder andere het La Place assortiment van Jumbo zal opnemen in het assortiment.

Huurcontracten

De huurvervalkalender (10 jaar) wordt hieronder schematisch weergegeven.

Huurvervalkalender (10 jaar)



Bezetting winkelruimte

Per 31 december 2021 is 554 m² (31 december 2020: 332 m²) van in totaal 93.631 m² beschikbaar voor verhuur. De stijging in leegstand is met name te wijten aan de leegstand van een unit in het object in Drachten. De gemiddelde bezettingsgraad komt hiermee op 31 december 2021 op 99,5% (31 december 2020: 99,6%).

Financiering

Het Super Winkel Fonds kent drie dochtervennootschappen, SWF Invest I B.V., SWF Invest II B.V. en SWF Invest III B.V. (geen activiteiten).

De vastgoedportefeuille die per 31 december 2020 werd gehouden is per 1 januari 2021 door middel van een juridische splitsing ondergebracht in SWF Invest I B.V.. De hypothecaire financiering op deze portefeuille bedraagt per 31 december 2021 € 105,8 miljoen (2020: € 106,4 miljoen).

Op 1 juli 2021 heeft SWF Invest II B.V. een nieuwe financiering bij de Postbank aangetrokken. De hypothecaire financiering op deze portefeuille bedraagt per 31 december 2021 € 14,9 miljoen.

Hieronder wordt per vennootschap de kenmerken van de financieringen uiteengezet.

SWF Invest I B.V.

Per 5 oktober 2020 is de vastgoedportefeuille (SWF Invest I B.V.) geherfinancierd door twee Duitse banken. De belangrijkste kenmerken van de nieuwe financiering zijn:

- De financiers zijn Postbank en Berlin Hyp in een gezamenlijke deal
- De financiering omvat in totaal € 112 miljoen inclusief een € 5 miljoen faciliteit voor toekomstige investeringen in de vastgoedobjecten. Per 31 december 2021 bedraagt de financiering € 107,0 miljoen
- All-in rente 1,82% met een looptijd en rentevaste periode van 7 jaar
- Aflossing (als % van de initiële hoofdsom exclusief faciliteit voor toekomstige investeringen): jaar 1 tot en met 4: 2,25%; jaar 5 tot en met 7: 1,25%
- In geval de Loan to Value gedurende de looptijd van de financiering lager is dan 50%, dan wordt de aflossing verlaagd naar 0,75%. Per 31 december 2021 bedraagt de loan to value op dit deel van de portefeuille 49,5%. De financierer gebruikt voor de bepaling van de LTV een eigen taxatie waardoor de aflossing vooralsnog niet wordt verlaagd naar 0,75%.

SWF Invest II B.V.

Op 1 juli 2021 heeft het fonds een nieuwe financiering bij de Postbank aangetrokken. Deze financiering is verstrekt aan SWF Invest II B.V. De nieuwe hypothecaire lening bedraagt € 15,1 miljoen. Als onderpand dienen de recent aangekochte objecten Amsterdam (2x), Eindhoven en Harmelen. De all-in rente bedraagt 1,57% op jaarbasis met een looptijd van 5 jaar. De initiële aflossing bedraagt 2,5% per jaar. In geval de Loan to Value gedurende de looptijd van de financiering lager is dan 50%, dan wordt de aflossing verlaagd naar 1,5%. Per 31 december 2021 bedraagt de loan to value op dit deel van de portefeuille 58,6%.

Solvabiliteit

De solvabiliteit, zijnde de verhouding tussen het eigen vermogen van € 135,4 miljoen en het totaal vermogen van het fonds van € 258,2 miljoen, is 52,4% (ultimo 2020: 50,6%).

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	Intern limiet	Afgedekt	Beheersingsmaatregel	Impact 2021	Verwacht risico 2022
Financieringsrisico	LTV <68%	Ja	Investerings in onderhoud om waarde van het object te behouden en huurders te blijven binden	Laag	Laag
Liquiditeitsrisico	Debt Yield > 7,0%	Ja	Volgen van huurinkomsten en beheersen van de kosten	Laag	Laag
Renterisico	Vaste rente	Ja	Vaste rente overeengekomen tot einde looptijd financiering, zie toelichting 8.	Laag	Laag
Waarderingsrisico	Jaarlijkse taxatie	Ja	Onafhankelijke taxatie door externe taxateur met RICS-certificering	Laag	Laag
Leegstandsrisico	Leegstand <5%	Ja	Actief beheer object	Laag	Laag
Debiteurenrisico	Gemiddeld debiteurensaldo als % jaarhuur < 2%	Ja	Actief volgen en actie ondernemen bij overschrijden vervaldatum factuur	Laag	Laag
Verkoopwaarde-ontwikkeling	Gemiddelde looptijd van de huurcontracten > 5 jaar	Ja	De huurovereenkomsten zijn langdurig aangegaan	Laag	Laag

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 waardeverloop van het vastgoed beïnvloeden. Door de panden goed te beheren probeert het fonds de aantrekkingskracht van het vastgoed echter te waarborgen.

Het fonds heeft sinds het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van de Covid-19-pandemie. De beheerder benadert alle huurders actief en overlegt met hen de te treffen maatregelen inzake de pandemie. Dit heeft inmiddels geresulteerd in afspraken met de huurders inzake betalingsregelingen. Aangezien het fonds vooral uit supermarkten bestaat en het fonds financieel gezond is verwacht de beheerder dat het fonds haar activiteiten kan blijven voortzetten. De financiële gevolgen van Covid-19 zijn nog niet te kwantificeren.

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 risicomangement monitoring. Het systeem van risicomangement voldoet aan de eisen van de leiding van de onderneming. Riscomanagement 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 2021 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 risicomangement 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 risicomangementsysteem 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 in 2021 bedraagt 3,76%.

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 2021 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. De dekking vindt plaats op basis van de beheervergoeding die de beheerder per kwartaal vooraf aan het door haar beheerde beleggingsfondsen in rekening brengt.

	Alle medewerkers Annexum invest	"Identified staff" in senior management- functies	"Identified staff" buiten senior managementfuncties
Annexum medewerkers (gemiddeld over 2021)	31	4	-
Beloning (€)			
Totaal vaste beloning 2021	2.646.357	569.024	-
Totaal variabele beloning 2021	499.408	209.010	-

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 aan een materiële afdeling 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 2021 waren er geen werknemers in dienst van Super Winkel Fonds N.V. (2020: 0).

Vooruitzichten

In algemene zin is de toekomst voor de vastgoedmarkt voor 2022 lastig te voorspellen.

Een nieuwe onzekerheid in de markt is de oplopende inflatie. Deze zal naar onze verwachting stevig zijn in 2022. Door de schaarste in grondstoffen, zullen de inkooprijzen van producten en diensten sterk stijgen. De loonontwikkeling en de stijgende energieprijzen zullen uiteindelijk een effect hebben op de consumentenprijzen, en zullen uiteindelijk ook huurders raken. De inflatie-effecten zullen voor het fonds worden gecompenseerd door huurprijsaanpassingen.

De gevolgen van de Covid-19 pandemie zijn per economische sector, per asset class en per huurder erg verschillend. In eerste instantie lijken de supermarkketens immuun voor de gevolgen van de pandemie.

De gevolgen van de oorlog in Oekraïne en de daarbij ingevoerde sanctiewetgeving begin 2022 kan mogelijk een impact hebben in het jaar 2022. Voor de jaarrekening 2021 had dit nog geen impact. We kunnen op dit moment nog niet inschatten wat de directe of indirecte gevolgen zijn van deze oorlog. Annexum en de door beheerde fondsen hebben geen directe belangen in Rusland of Oekraïne. Ook zijn er geen participanten of huurders die afkomstig zijn uit Rusland of Oekraïne.

Gezien de onzekerheid over de duur van de huidige situatie, en de impact van de overheidsmaatregelen, is het lastig om een inschatting te maken van de impact daarvan op het resultaat van het fonds over 2022.

Rekening houdend met bovenstaande is de verwachting voor het komende jaar neutraal.

Amsterdam, 14 april 2022

De Directie van Annexum Beheer B.V.,

H.W. Boissevain
H.F.J.P.M.G. Grevers
R.P. Boon

Profiel

Algemeen

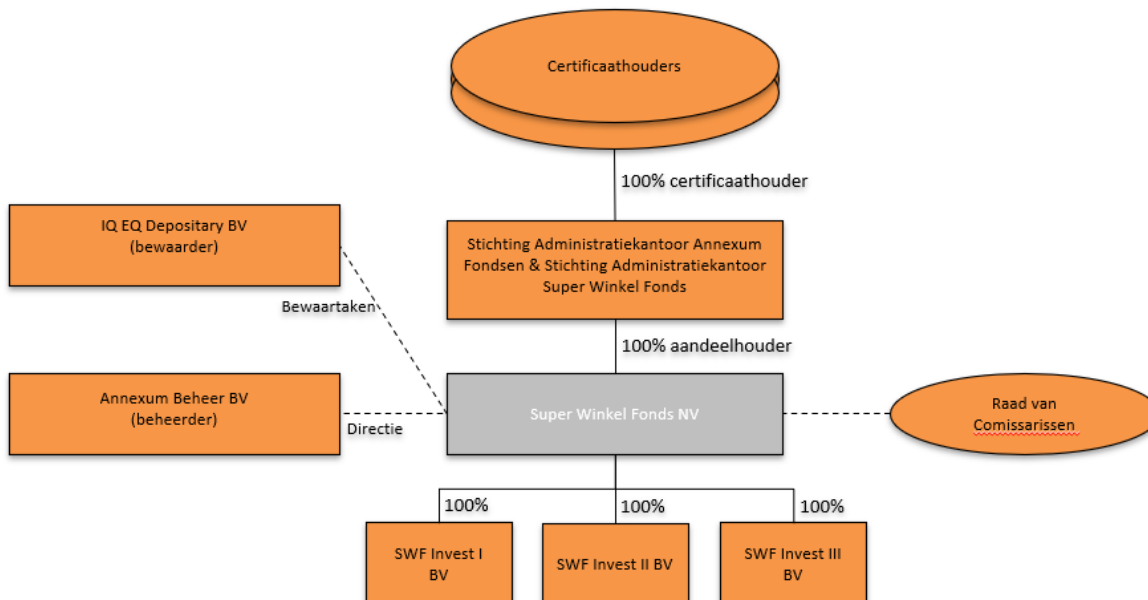
De naamloze vennootschap Super Winkel Fonds N.V. is een Nederlandse vennootschap die belegt in een vastgoedportefeuille met voornamelijk winkelcentra en solitaire supermarktpanden, verspreid over Nederland. De vennootschap is opgericht op 18 oktober 2007. De vennootschap is (statutair) gevestigd in Amsterdam en is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30231194. Zij houdt kantoor aan de Strawinskyalaan 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.

Juridische structuur

Het Super Winkel fonds is een niet-beursgenoteerde beleggingsinstelling en juridisch gestructureerd als een naamloze vennootschap en een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal naar Nederlands recht (BMVK). In een BMVK is de directie zelfstandig bevoegd om tot uitgifte van aandelen te besluiten. Juridisch kwalificeert het Super Winkel Fonds als een instelling voor collectieve belegging in vastgoed. Beleggers kunnen deelnemen in het Super Winkel Fonds door het verkrijgen van certificaten. De looptijd van het Super Winkel Fonds is voor onbepaalde tijd.

Het Vastgoedfonds kent drie 100% dochtervennootschappen, SWF Invest I B.V., SWF Invest II B.V. en SWF Invest III B.V. Alle dochtervennootschappen worden bestuurd door Super Winkel Fonds N.V., en daarmee indirect door de Beheerder.

Toekomstige acquisities vinden plaats in SWF Invest III B.V. (op balansdatum nog geen activiteiten). Het onderbrengen van de portefeuille en bijbehorende financieringen in verschillende dochtervennootschappen heeft geen gevolgen voor de wijze waarop het vastgoedfonds wordt bestuurd. De dochterondernemingen worden bestuurd door hun 100% moedermaatschappij Super Winkel Fonds N.V. en staan onder toezicht van de Raad van Commissarissen.



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 IQ-EQ 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 IQ-EQ 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 drie 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

Geconsolideerde jaarrekening 2021

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

<i>Voor resultaatbestemming</i>		31 december 2021	31 december 2020
Activa	Noot	€	€
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	1	239.210.000	211.450.000
Beleggingen in vastgoedobligaties	1	-	10.000.000
Financiële vaste activa	2	10.748.049	-
		249.958.049	221.450.000
Vorderingen			
Huurdebiteuren	3	19.573	34.301
Overige vorderingen en overlopende activa	4	392.506	758.817
		412.079	793.118
Overige activa			
Immateriële vaste activa	5	955.224	1.386.463
Liquide middelen	6	6.893.075	3.876.900
		7.848.299	5.263.363
Totaal activa		258.218.426	227.506.481
Passiva			
Groepsvermogen	7	135.432.146	115.017.471
Langlopende schulden	8	117.023.692	103.020.532
Kortlopende schulden	9		
Hypothecaire kortlopende schulden		2.785.625	2.407.500
Crediteuren		103.872	417.963
Belastingen		636.842	265.281
Vooruit ontvangen huur		1.576.578	1.378.770
Overige kortlopende schulden		659.671	4.998.963
		5.762.587	9.468.477
Totaal passiva		258.218.426	227.506.481

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2021

		1 januari 2021 31 december 2021	1 januari 2020 31 december 2020
	Noot	€	€
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten		15.245.245	13.913.760
Overige opbrengsten	13	514.169	16.055
Exploitatie-uitgaven	14	(2.547.590)	(2.212.931)
		13.211.824	11.716.884
Waardeveranderingen van de beleggingen	15		
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		18.419.814	3.895.182
Gerealiseerde waardeveranderingen		-	175.165
		18.419.814	4.070.347
Som van de opbrengsten (uit beleggingen)		31.631.638	15.787.231
Bedrijfslasten			
Directievergoeding	16	1.167.090	1.095.516
Algemene bedrijfslasten	17	311.237	335.445
Afschrijvingskosten	5	567.322	649.053
Rentebaten en -lasten	18	2.328.522	3.179.432
Som der bedrijfslasten		4.374.171	5.259.446
Resultaat voor belastingen		27.257.468	10.527.784
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering		-	-
Resultaat na belastingen		27.257.468	10.527.784
		1 januari 2021 31 december 2021	1 januari 2020 31 december 2020
Direct beleggingsresultaat		9.621.801	8.230.638
Indirect beleggingsresultaat		17.635.667	2.297.146
Resultaat na belastingen		27.257.468	10.527.784

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2021

<i>Volgens indirecte methode</i>		1 januari 2021 31 december 2021	1 januari 2020 31 december 2020
	Noot	€	€
Resultaat na belastingen		27.257.468	10.527.784
Ongerealiseerde waardeverandering	1	(18.419.814)	(175.165)
Gerealiseerde waardeverandering	1,2	-	(3.895.182)
Amortisatie / afschrijvingen	4,18	784.148	1.540.884
Mutatie werkkapitaal	3,4,7	(3.702.974)	3.393.344
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		5.918.827	11.391.665
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings in vastgoed objecten	1	(10.088.235)	(17.809.924)
Investerings in vastgoed obligaties		-	(10.000.000)
Desinvesterings vastgoed objecten		-	3.660.271
Totale kasstroom uit investeringsactiviteiten		(10.088.235)	(24.149.653)
Verstrekke hypothecaire lening	8	16.925.000	107.000.000
Storting kapitaal		2.143.679	26.125.254
Geactiveerde financieringskosten	8	(163.979)	(1.003.351)
Geactiveerde emissiekosten	5	(136.084)	(847.305)
Aflossing leningen		(2.596.563)	(111.079.877)
Dividend en ingehouden dividendbelasting		(8.986.471)	(7.165.873)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		7.185.583	13.028.848
Netto kasstroom		3.016.175	270.859
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari		3.876.900	3.606.040
Geldmiddelen per 31 december		6.893.075	3.876.900
Toename / (Afname) geldmiddelen		3.016.175	270.860

TOELICHTING OP HET JAARBERICHT

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. Super Winkel Fonds N.V. is gefuseerd met Supermarkt Beleggingsfonds B.V. De fusie is juridisch per 27 mei 2016 geëffectueerd.

Boekjaar

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

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.

Groepsverhoudingen

In het geconsolideerde jaarbericht van Super Winkel Fonds N.V. zijn de volgende entiteiten opgenomen: SWF Invest I B.V. (100%), SWF Invest II B.V. (100%) en SWF Invest III B.V. (100%).

Grondslagen voor de consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens van Super Winkel Fonds N.V. en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen opgenomen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat.

Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin Super Winkel Fonds N.V. een meerderheidsbelang heeft, of waarin op een andere wijze een overwegende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of overwegende invloed kan worden uitgeoefend worden financiële instrumenten, die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend, betrokken.

Nieuwverworven deelnemingen worden in aanmerking genomen vanaf het tijdstip waarop invloed van betekenis op het zakelijke en het financiële beleid kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden verwerkt tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals de binnen de groep gemaakte winsten. De te consolideren maatschappijen zijn integraal geconsolideerd, waarbij het minderheidsbelang van derden afzonderlijk tot uitdrukking is gebracht.

Toepassing van artikel 2:402 BW

De financiële gegevens van Super Winkel Fonds N.V. zijn in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt. Derhalve

vermeldt de winst-en-verliesrekening van Super Winkel Fonds N.V. conform artikel 2:402 BW slechts het aandeel in de winst/het verlies na belastingen van ondernemingen waarin wordt deelgenomen en het overige resultaat na belastingen.

Covid-19

Super Winkel Fonds heeft ook te kampen met de gevolgen van de COVID-19 pandemie. Omdat het fonds grotendeels uit supermarkten bestaat, en het fonds financieel gezond is, heeft het fonds haar activiteiten kunnen blijven voortzetten. De huurders die door de Covid-19 maatregelen zijn geraakt, zijn en worden actief benaderd en in overleg worden afspraken gemaakt. Dit heeft geresulteerd in afspraken met de huurders inzake betalingsregelingen en de verwachte omzetsdaling in de winkels. De effecten van Covid-19 (voor zover bekend) zijn verwerkt in de winst-en-verliesrekening en in de waarderingen van de vastgoedbeleggingen. Door de externe taxateur is in de taxaties aangegeven dat er sprake is van een potentiële onzekerheid in de waarderingen naar aanleiding van Covid-19. De directie gaat er van uit dat supermarkten in het algemeen goed zullen blijven presteren, ze realiseren op dit moment zeer goede omzetten. Echter zijn de financiële gevolgen van de COVID-19 pandemie voor de lange termijn niet te kwantificeren.

Algemene grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde 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.

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 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, markthuurverschillen, 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. Beleggingen.

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.

Beleggingen in vastgoedobligaties

De vastgoedobligaties worden gewaardeerd op historische kostprijs of lagere marktwaarde. Ontvangen rente wordt in het betreffende jaar als ontvangen rente gepresenteerd.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de historische kostprijs en vervolgens gewaardeerd op reële waarde. Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de handelswaarde van de participaties op balansdatum. Ontvangen dividend wordt in het betreffende jaar als overige inkomsten gepresenteerd.

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 geconsolideerd 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 geconsolideerde balans

1. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de post beleggingen is als volgt:

	Vastgoed- Portefeuille	Vastgoed- Obligaties	31 december 2021	31 december 2020
	€	€	€	€
Aanschafwaarde	224.229.028	10.000.000	234.229.028	209.904.210
Cumulatieve waardeverandering	(12.779.028)	-	(12.779.028)	(16.674.210)
Boekwaarde per 1 januari	211.450.000	10.000.000	221.450.000	193.230.000
<i>Mutaties:</i>				
Investerings	10.088.235	-	10.088.235	27.809.924
Desinvesteringen	-	-	-	(3.660.271)
Conversie obligaties naar participaties	-	(10.000.000)	(10.000.000)	-
Gerealiseerde waardeverandering	-	-	-	175.165
Ongerealiseerde waardeveranderingen	17.671.765	-	17.671.765	3.895.182
Saldo	27.760.000	(10.000.000)	17.760.000	28.220.000
Aanschafwaarde	234.317.263	-	234.317.263	234.229.028
Cumulatieve waardeverandering	4.892.737	-	4.892.737	(12.779.028)
Boekwaarde per balansdatum	239.210.000	-	239.210.000	221.450.000

Per 1 december 2021 is het onroerend goed gewaardeerd op basis van een externe waardering door Cushman & Wakefield. Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen marktwaarde k.k. De waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 31 december 2021 € 239,2 miljoen. Deze stijging is het gevolg van een herwaardering van € 18,8 miljoen op basis van de huidige ontwikkelingen in de markt minus de investeringen van circa € 10,1 miljoen. De waarde van de objecten die per 31 december 2021 tot het fonds behoorden is met 8,9% toegenomen.

In 2021 zijn de volgende investeringen (€ 10,1 miljoen) gedaan:

- Aankoop van het object Delflandplein te Amsterdam per 1 juli 2021.
- Er zijn bijkomende kosten gerealiseerd met betrekking tot de aankoop van het object in Harmelen (aangekocht in 2020 met een Groninger akte).
- In het winkelcentrum in Drachten heeft de eerste fase plaatsgevonden van dakrenovatie en het plaatsen van zonnepanelen.
- Laatste fase van uitbreiding van de supermarkt in Lochem.
- In Pernis heeft renovatie van de buitenzijde van het object plaatsgevonden in opdracht van de VVE.

Het Super Winkel Fonds heeft op 29 december 2020 voor een bedrag van € 10 miljoen belegd in converteerbare obligaties. Per 1 mei 2021 zijn deze obligaties geconverteerd naar 205.508 participaties Nederlands Supermarkt Fonds.

In de waardering zijn geen indirecte kosten, rentekosten en ontwikkelingskosten opgenomen. De vastgoedportefeuille is in bijlage I van dit jaarbericht uiteengezet per object.

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 4,30% tot 12,25%.

Zekerheden

Voor de hypothecaire leningen zijn de onroerende zaken hypothecair verbonden en heeft verpanding plaats gevonden van de rechten uit de huurcontracten van het vastgoed.

2. Financiële vaste activa

De post financiële vaste activa is als volgt gespecificeerd:

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Stand per 1 januari 2021	-	-
Conversie obligatie naar participaties	10.000.000	-
Ongerealiseerde waardeinstijging participaties	748.049	-
Boekwaarde per balansdatum	10.748.049	-

Super Winkel Fonds N.V. houdt op 31 december 2021 8,9% van de certificaten in Nederlands Supermarkt Fonds (de Jumbo portefeuille). De conversie heeft op 1 mei 2021 plaatsgevonden tegen een conversieprijs van € 48,66 per participatie. Per 31 december 2021 bedraagt de waarde van een certificaat NSF € 52,30. In de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december is ruim € 0,5 miljoen aan uitkering en rente ontvangen. Deze opbrengst is verantwoord onder de overige opbrengsten in de winst- en verliesrekening.

3. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt gespecificeerd:

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Huurdebiteuren	269.573	141.979
Voorziening dubieuze debiteuren	(250.000)	(107.678)
Boekwaarde per balansdatum	19.573	34.301

De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan 1 jaar. De mutatie op de voorziening dubieuze huurdebiteuren van € 142.322 is verwerkt in de exploitatiekosten onder oninbare huur (2020: € 82.269 mutatie).

4. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Servicekosten	380.240	197.420
Nog te ontvangen kapitaalstortingen	-	373.897
Overige vorderingen	12.266	187.499
Boekwaarde per balansdatum	392.506	758.817

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

5. Immateriële vaste activa

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

	Fusie kosten	Oprichtings- kosten	Emissie kosten	Totaal 2021	Totaal 2020
	€	€	€	€	€
Aanschafwaarde	144.132	-	3.870.525	4.014.657	3.167.352
Cumulatieve afschrijving	(143.279)	-	(2.484.915)	(2.628.194)	(1.979.141)
Boekwaarde per 1 januari	853	-	1.385.610	1.386.463	1.188.211
<i>Mutaties:</i>					
Investeringsen	-	13.455	122.629	136.084	847.305
Afschrijvingskosten	(853)	(2.261)	(564.208)	(567.322)	(649.053)
Saldo	(853)	11.194	(441.579)	(431.238)	198.252
Geactiveerd	144.132	13.455	3.993.154	4.150.741	4.014.657
Afschrijvingen	(144.132)	(2.261)	(3.049.123)	(3.195.516)	(2.628.194)
Boekwaarde per balansdatum	-	11.194	944.031	955.224	1.386.463
<i>Afschrijvingspercentages</i>	20%	20%	20%		

6. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

7. Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht bij paragraaf 28 in de enkelvoudige jaarrekening.

8. Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	Postbank AG / Berlin Hyp	Financierings- kosten	Totaal 2021	Totaal 2020
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	106.398.125	(970.093)	105.428.032	100.983.677
Opname	16.925.000	-	16.925.000	107.000.000
Aflossing	(2.596.563)	-	(2.596.563)	(1.003.351)
Geactiveerde financieringskosten	-	(163.979)	(163.979)	(111.079.877)
Amortisatie	-	216.826	216.826	891.831
Van / (naar) kortlopende schulden	(2.785.625)	-	(2.785.625)	6.228.252
Stand per balansdatum	117.940.938	(917.246)	117.023.692	103.020.532

De vervalkalender van de schulden is als volgt:

Schulden	< 1 jaar:	€ 2.785.625
Schulden	>= 1 jaar - < 5 jaar:	€ 11.142.500
Schulden	>= 5 jaar:	<u>€ 106.798.438</u>
Totaal:		€ 120.726.563

De aflossingsverplichting voor de komende twaalf maanden is, ter hoogte van € 2,8 miljoen, opgenomen onder de kortlopende schulden (noot 9). De financiering met Deutsche PostbankAG is per 5 oktober 2020 geherfinancierd door twee Duitse banken.

Financiering sinds 5 oktober 2020: SWF Invest I B.V.

Financier	Postbank AG en Berlin Hyp AG.(hebben beide 50% van de lening)
Tranche A	€ 107.000.000
Tranche B ("CAPEX tranche")	€ 5.000.000, voor investeringen in het vastgoed, reeds € 1.800.000 getrokken.
Renteberekening	30/360
Rentepercentage	1,82%
Looptijd	Tot en met 20 september 2027.
Zekerheden	De nieuwe financiering is alleen van toepassing op de bestaande portefeuille die per 1 januari 2021 door middel van een juridische splitsing ondergebracht is in SWF Invest I B.V. Hypotheekrecht, eerste in rang, groot € 112.000.000 (te vermeerderen met 40% voor rente en kosten) op het vastgoed.
Aflossing Tranche A	Aflossing (als % van de initiële hoofdsom van Tranche A): <ul style="list-style-type: none"> • jaar 1 tot en met 4: 2,25% • jaar 5 tot en met 7: 1,25% In geval de Loan to Value gedurende de looptijd van de financiering lager is dan 50%, dan wordt de aflossing verlaagd naar 0,75%. Per 31 december 2021 bedraagt de Loan to Value op de vastgoedobjecten in Tranche A 49,5% op basis van taxatie uitgevoerd door Cushman & Wakefield. De financier gebruikt voor de bepaling van de LTV een eigen taxatie waardoor de aflossing vooralsnog niet wordt verlaagd naar 0,75%.
Aflossing Tranche B	Volledige aflossing bij einde looptijd.
<i>Bijzondere bepalingen</i>	
Debt yield	De debt yield moet ten alle tijden hoger zijn dan 7,0% (hard convenant) en 9,0% (soft convenant). Voor 2021 is de Debt Yield 11,45%
Loan-to-Value (LTV)	De lening dient gedurende het eerste jaar niet hoger te zijn dan 68% van de marktwaarde van de objecten, in het tweede en derde jaar maximaal 67%. In het vierde en vijfde jaar 66%. En de resterende jaren niet hoger van 65%. Per 31 december 2021 bedraagt de LTV 49,5%.

Financiering sinds 1 juli 2021: SWF Invest II B.V.

Financier	Postbank AG
Tranche	€ 15.125.000
Renteberekening	30/360
Rentepercentage	1,57%
Looptijd	Tot en met 30 juni 2026.
Zekerheden	Hypotheekrecht, eerste in rang, groot € 15.125.000 (te vermeerderen met 40% voor rente en kosten) op het vastgoed in SWF II B.V.
Aflossing	Aflossing (als % van de initiële hoofdsom) 2,5% In geval de Loan to Value gedurende de looptijd van de financiering lager is dan 50%, dan wordt de aflossing verlaagd naar 1,5%. Per 31 december 2021 bedraagt de Loan to Value op de vastgoedobjecten in Tranche A 58,6% op basis van taxatie uitgevoerd door Cushman & Wakefield.
<i>Bijzondere bepalingen</i>	
Debt yield	De debt yield moet ten alle tijden hoger zijn dan 6,0% (hard convenant) en 7,5% (soft convenant). Voor 2021 is de Debt Yield 8,48%
Loan-to-Value (LTV)	De lening dient gedurende het eerste jaar niet hoger te zijn dan 65% van de marktwaarde van de objecten, in het tweede maximaal 64%. In het derde jaar maximaal 63%. In het vierde jaar 62%. En de resterende jaren niet hoger van 61%. Per 31 december 2021 bedraagt de LTV 58,6%.

9. 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 december 2021	31 december 2020
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	2.785.625	2.407.500
Crediteuren	103.872	417.963
Omzetbelasting	636.842	265.281
Vooruit ontvangen huur	1.576.578	1.378.770
Waarborgsommen	261.411	230.335
Accountants- en advieskosten	81.050	26.000
Performance fee	-	61.391
Nog te betalen bedragen	267.200	4.600.000
Overige schulden en kortlopende passiva	50.010	90.395
Boekwaarde per balansdatum	5.762.587	9.477.635

10. 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 2021 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.

Corporate Governance

Binnen het risicomanagement en de administratieve organisatie is ook aandacht voor frauderisico's. Deze risico's zijn geïdentificeerd op het gebied van o.a.: kwaliteit personeel, vastgoedtransacties, waarderingen, belangenconflicten. Door middel van onder meer de instelling van een onafhankelijke beleggingscommissie, screening van personeel, implementatie van gedragscodes, functiescheiding in systemen, waarderingsbeleid en controles, zorgt Annexum ervoor dat het risico op fraude zoveel als mogelijk wordt gemitigeerd. De beheersmaatregelen die zijn ingesteld om de genoemde risico's te beheersen beschouwt Annexum als voldoende en adequaat om de frauderisico's te beheersen.

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.

11. 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:

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Minder dan één jaar	15.461.912	14.429.136
Tussen één en vijf jaar	45.080.055	37.982.894
Meer dan vijf jaar	16.421.349	16.023.080
Totaal	76.963.316	68.435.110

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

Erfpacht

Voor het object Hondsrug in Utrecht (Lunetten) geldt een voortdurend recht van erfpacht. De jaarlijkse verplichting in 2021 bedroeg € 54.675 (2020: € 54.675).

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	

12 Gebeurtenissen na balansdatum

De gevolgen van de oorlog in Oekraïne en de daarbij ingevoerde sanctiewetgeving begin 2022 kan mogelijk een impact hebben in het jaar 2022. Voor de jaarrekening 2021 had dit nog geen impact. We kunnen op dit moment nog niet inschatten wat de directe of indirecte gevolgen zijn van deze oorlog. Annexum en de door beheerde fondsen hebben geen directe belangen in Rusland of Oekraïne. Ook zijn er geen participanten of huurders die afkomstig zijn uit Rusland of Oekraïne.

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

13. Overige opbrengsten

	1 januari 2021 31 december 2021	1 januari 2020 31 december 2020
	€	€
Dividendopbrengsten	337.033	-
Renteopbrengst obligaties	168.493	-
Overige opbrengsten	8.644	-
Totaal	514.169	-

Het Super Winkel Fonds heeft voor een bedrag van € 10 miljoen belegd in converteerbare obligaties in de entiteit die dit vastgoed in eigendom (het Nederlands Supermarkt Fonds, hierna; 'NSF') heeft. Per 1 mei 2021 zijn deze obligaties geconverteerd naar 205.508 participaties NSF, Super Winkel Fonds N.V. houdt 8,7% van de certificaten in NSF (de Jumbo portefeuille). Tijdens het boekjaar 2021 is € 168.493 aan rente over ontvangen en na de omzetting in participaties is er in totaal € 337.033 aan dividend ontvangen.

14. Exploitatielasten

	1 januari 2021 31 december 2021	1 januari 2020 31 december 2020
	€	€
Property Management *)	576.663	524.483
Vergoeding verhuurmutaties *)	55.944	106.452
Onderhoud en bijdrage VVE	647.494	502.412
Zakelijke lasten	545.221	434.454
Erfpacht	72.043	54.439
Parkeerplaatsen kantoor Maagjesbolwerk	69.465	104.123
Verzekeringen	134.617	85.554
Oninbare huur	129.441	118.159
Taxatiekosten	58.269	62.128
Servicekosten rekening eigenaar	93.290	110.274
Advieskosten	20.426	5.174
Juridische advieskosten	9.581	16.227
Overige exploitatiekosten	135.135	89.052
Totaal	2.547.590	2.212.931

*) Vergoedingen voor vastgoedmanagement en verhuurmutaties worden, indien van toepassing, in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder. In 2021 heeft de beheerder € 576.663 (2020: € 524.483) aan vastgoedmanagementvergoeding in rekening gebracht. Gedurende 2021 heeft de beheerder € 55.944 (2020: € 106.452) aan vergoeding verhuurmutaties in rekening gebracht.

15. Waardeveranderingen van beleggingen

	1 januari 2021 31 december 2021	1 januari 2020 31 december 2020
	€	€
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-	175.165
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	18.419.814	3.895.182
Totaal	18.419.814	4.070.347

16. Directievergoeding

De directie van de beheerder brengt ter vergoeding van haar werkzaamheden per kwartaal een vergoeding in rekening aan de vennootschap van 0,125% per kwartaal (exclusief btw) over de balanswaarde van het vastgoed, welke wordt bepaald volgens de waarderingsgrondslagen die in deze jaarrekening zijn opgenomen. Over het 2021 bedraagt de directievergoeding € 1.151.069 (2020: € 972.347).

Naast de reguliere directievergoeding brengt de directie over 2021 een additionele vergoeding in de vorm van een performancevergoeding in rekening van € 27.059 (2020: € 123.169).

17. Algemene bedrijfslasten

	1 januari 2021 31 december 2021	1 januari 2020 31 december 2020
	€	€
Beleggersadministratie	20.100	19.640
Accountantskosten*)	29.350	30.750
Overige advieskosten	15.423	15.319
Raad van Commissarissen	37.000	37.000
Bestuurskosten	53.615	49.576
Niet verrekenbare BTW beheerder	72.000	83.000
Verzekeringskosten	35.918	38.416
Overige bedrijfslasten	47.831	61.745
Totaal	311.237	335.445

* 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 2021 € 29.350 (2020: € 30.750).

18. Rentebaten en -lasten

	1 januari 2021 31 december 2021	1 januari 2020 31 december 2020
	€	€
Rentelasten hypotheek	2.099.676	2.039.346
Boeterente voor vervroegde aflossing	-	232.316
Amortisatie financieringskosten	216.826	891.831
Bankkosten	12.020	15.938
Totaal	2.328.522	3.179.431

19. Lopende kosten factor

De lopende kosten factor heeft tot doel het kostenniveau op een 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 2020, 30 juni 2021 en 31 december 2021, waarbij de bedoelde tijdstippen worden gewogen in de verhouding (0,5:1:0,5).

De lopende kosten factor wordt als volgt berekend: het totaal van de exploitatielasten (€ 2.547.590), directievergoeding (€ 1.167.090), algemene bedrijfslasten (€ 311.327), afschrijving op geactiveerde oprichtings- en begeleidingskosten (€ 567.322), te weten € 4.593.239, wordt afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde, die is berekend door het gemiddelde te nemen per 31 december 2020, 30 juni 2021 en 31 december 2021, waarbij de bedoelde tijdstippen worden gewogen in de verhouding (0,5:1:0,5). De gemiddelde intrinsieke waarde bedraagt derhalve € 120.119.167 ((€ 115.017.000 x 0,5 + € 119.499.404 x 1 + € 135.432.146 x 0,5)/2). Hiermee komt de lopende kosten factor in 2021 uit op 3,75% (2020: 4,44%).

20. Vergelijking met 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.

	2021	Prospectus
	€	€
Gemeentelijke lasten	617.264	529.000
Property Management	576.663	609.000
Vergoeding verhuurmutaties	55.944	162.000
Verzekeringen - vastgoed	134.617	122.000
Taxatiekosten	58.269	81.000
Onderhoud en bijdrage VVE	647.494	812.000
Overige exploitatiekosten	457.339	406.000
Raad van Commissarissen	37.000	37.000
Bestuurskosten	53.615	50.000
Beleggersadministratie	20.100	21.000
Accountant/fiscaal/juridisch	44.773	54.000
Niet verrekenbare btw beheerder	72.000	113.000
Overige fondskosten	83.749	221.000
Directievergoeding	1.151.069	1.073.000
Totaal	4.009.896	4.290.000

21. 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 2021 was dit € 92.000 (2020: € 375.000).

Structureringsvergoeding

Voor het begeleiden van de emissie brengt de directie een structureringsvergoeding in rekening ter grootte van 3% van emissieopbrengsten. Deze vergoeding bedraagt in 2021 nihil (2020: € 323.822) 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. In 2021 was dit € 16.021 (2020:

€ 123.169).

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 wordt bepaald volgens de waarderingsgrondslagen die in deze jaarrekening zijn opgenomen. In 2021 bedraagt de directievergoeding € 1.151.069 (2020: € 963.222).

Vergoeding vastgoedmanagement en verhuurmutaties

Vastgoedmanagement en vergoeding verhuurmutaties worden in rekening gebracht op basis van de tariefkaart (indien van toepassing) van de beheerder. In 2021 heeft de beheerder € 576.663 (2020: € 524.483) aan vastgoedmanagementvergoeding in rekening gebracht. Gedurende 2021 heeft de beheerder € 53.944 (2020: € 106.452) aan vergoeding verhuurmutaties in rekening gebracht.

Kosten bij toe- en uittreding

Toekomstige uitgifte van certificaten vindt plaats tegen ten minste de alsdan geldende handelswaarde, vermeerderd met een opslag van 3%, de emissiekosten die in rekening worden gebracht door Annexum Beheer B.V. Het fonds kan ook certificaten inkopen tegen de alsdan geldende intrinsieke waarde verminderd met een afslag van 3% wegens te maken kosten met een minimum van € 100 per toe- of uittreder. Deze vergoeding wordt door de toe- dan wel uittreder gedragen.

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

De vergoeding aan IQ EQ Corporate & Fund Services N.V. bedraagt € 54.655 (2020: € 47.000).

Commissarissenvergoeding

De vergoeding voor de commissarissen bedraagt € 37.000 in 2021 (2020: € 37.000).

Enkelvoudige jaarrekening 2021

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

<i>Voor resultaatbestemming</i>		31 december 2021	31 december 2020
Activa	Noot	€	€
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	22	-	205.600.000
Financiële vaste activa	23	10.748.049	-
Beleggingen in groepsmaatschappijen	24	119.338.780	3.951.524
		130.086.829	209.551.524
Vorderingen			
Huurdebiteuren	25	-	10.130
Overige vorderingen en overlopende activa	26	1.895	8.088.817
		1.895	8.098.947
Overige activa			
Immateriële activa	27	955.223	1.386.413
Liquide middelen	28	4.412.224	3.794.056
		5.367.447	5.180.470
Totaal activa		135.456.171	222.830.941
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal	29	3.499.979	3.442.565
Agioreserve		106.977.951	104.891.685
Wettelijke reserve		955.223	1.386.413
Herwaarderingsreserve		-	7.026.060
Overige reserves		(3.258.475)	(12.257.036)
Onverdeeld resultaat		27.257.468	10.527.784
		135.432.146	115.017.471
Langlopende schulden			
	30	-	103.020.532
Kortlopende schulden			
	31		
Hypothecaire kortlopende schulden		-	2.407.500
Crediteuren		-	305.034
Belastingen		-	302.671
Vooruit ontvangen huur		-	1.378.770
Overige kortlopende schulden		24.025	398.963
		24.025	4.792.938
Totaal passiva		135.456.171	222.830.941

ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2021

	1 januari 2021 31 december 2021	1 januari 2020 31 december 2020
Overige baten en lasten	439.908	11.576.260
Resultaat deelnemingen	26.817.559	(1.048.476)
Resultaat na belastingen	27.257.468	10.527.784

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, die zijn uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. De waarderingsgrondslagen zijn gebaseerd op de historische kosten en kostprijzen.

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaarde in overeenstemming met de geconsolideerde jaarrekening.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de geconsolideerde balans en winst-en verliesrekening.

Toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening

22. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de post beleggingen is als volgt:

	Vastgoed- Portefeuille	Vastgoed- Obligaties	Totaal 2021	Totaal 2020
	€	€	€	€
Aanschafwaarde	213.667.795	10.000.000	223.667.795	216.317.871
Cumulatieve waardeverandering	(18.067.795)	-	(18.067.795)	(23.087.871)
Boekwaarde per 1 januari	195.600.000	10.000.000	205.600.000	193.230.000
Mutaties:				
Investerings	-	-	-	11.959.924
Desinvesterings	(195.600.000)	(10.000.000)	(205.600.000)	(4.610.000)
Ger. Waardeveranderingen	(18.067.795)	-	(18.067.795)	-
Onger. waardeveranderingen	18.067.795	-	18.067.795	5.020.076
Saldo	(195.600.000)	(10.000.000)	(205.600.000)	12.370.000
Aanschafwaarde	-	-	-	223.667.795
Cumulatieve waardeverandering	-	-	-	(18.067.795)
Boekwaarde per balansdatum	-	-	-	205.600.000

Op 1 januari 2021 zijn de vastgoedobjecten en de bijbehorende vermogensbestanddelen van Super Winkel Fonds N.V. via een juridische splitsing onder algemene titel overgegaan naar haar 100% dochtervennootschap, SWF Invest I BV.

23. Financiële vaste activa

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

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Conversie obligatie naar participaties	10.000.000	-
Ongerealiseerde waardeverandering	748.049	-
Boekwaarde per balansdatum	10.748.049	-

Super Winkel Fonds N.V. houdt op 31 december 2021 8,9% van de certificaten in Nederlands Supermarkt Fonds (de Jumbo portefeuille). De conversie heeft op 1 mei 2021 plaatsgevonden tegen een conversieprijs van € 48,66 per participatie. Per 31 december 2021 bedraagt de waarde van een certificaat NSF € 52,30. In de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december is ruim € 0,5 miljoen aan uitkering en rente ontvangen. Deze opbrengst is verantwoord onder de overige opbrengsten in de winst- en verliesrekening.

24. Beleggingen in groepsmaatschappijen

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

	Deelneming	Rekening- courant	Totaal 2021	Totaal 2020
	€	€	€	€
SWF Invest I B.V. (100%)	109.122.263	(364.751)	108.757.512	-
SWF Invest II B.V. (100%)	10.602.297	(21.029)	10.581.268	3.951.524
SWF Invest III B.V. (100%)	-	-	-	-
Boekwaarde per balansdatum	119.724.560	(385.780)	119.338.780	3.951.524

De beleggingen in groepsmaatschappijen betreft het aandeel van het Super Winkel Fonds N.V. in SWF Invest I B.V., SWF Invest II B.V., SWF Invest III B.V. SWF Invest III B.V. heeft tot en met balansdatum geen activiteiten gehad.

Op 1 januari 2021 zijn de vastgoedobjecten en de bijbehorende vermogensbestanddelen van Super Winkel Fonds N.V. via een juridische splitsing onder algemene titel overgegaan naar haar 100% dochtervennootschap, SWF Invest I BV.

Super Winkel Fonds N.V. heeft op 1 juni 2021 € 11.750.000 agio gestort in SWF Invest II B.V.

SWF Invest I B.V. heeft in 2021 een dividenduitkering van € 5,5 miljoen uitgekeerd aan Super Winkel Fonds N.V. SWF Invest II B.V. heeft op 13 december 2021 een dividenduitkering, onder inhouding van 15% dividendbelasting, uitgekeerd aan Super Winkel Fonds N.V.

25. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt gespecificeerd:

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Huurdebiteuren	-	117.808
Voorziening dubieuze debiteuren	-	(107.678)
Boekwaarde per balansdatum	-	10.130

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

26. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Vordering op groepsmaatschappijen	-	7.400.000
Servicekosten	-	197.420
Nog te ontvangen kapitaalstortingen	-	373.897
Omzetbelasting	-	-
Overige vorderingen	1.895	117.499
Boekwaarde per balansdatum	1.895	8.088.816

De bedragen opgenomen onder vorderingen en overlopende activa vervallen binnen één jaar. De overige vorderingen hebben met name betrekking op diverse vooruitbetaalde bedragen.

27. Immateriële vaste activa

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

	Fusie kosten	Oprichtings- kosten	Emissie kosten	Totaal 2021	Totaal 2020
	€	€	€	€	€
Aanschafwaarde	144.132	-	3.870.476	4.014.608	3.167.352
Cumulatieve afschrijving	(143.279)	-	(2.484.916)	(2.628.195)	(1.979.141)
Boekwaarde per 1 januari	853	-	1.385.560	1.386.413	1.188.211
<i>Mutaties:</i>					
Investerings	-	13.455	122.677	136.132	847.256
Afschrijvingskosten	(853)	(2.260)	(564.208)	(567.322)	(649.054)
Saldo	(853)	11.195	(441.531)	(431.190)	198.202
Geactiveerd	144.132	13.455	3.993.153	4.150.740	4.014.608
Afschrijvingen	(144.132)	(2.260)	(3.049.124)	(3.195.517)	(2.628.195)
Boekwaarde per 31 december 2021	-	11.195	944.029	955.223	1.386.413
<i>Afschrijvingspercentages</i>	20%	20%	20%		

De immateriële vaste activa worden in vijf jaar naar tijdsgelang ten laste van het resultaat afgeschreven.

28. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

29. Eigen vermogen

De mutatie in het aantal geplaatste aandelen gedurende 2021 is als volgt gespecificeerd:

	Aantal certificaten
Geplaatst per 1 januari 2021	3.442.565
Uitgifte aandelen	57.414
Geplaatst per 31 december	3.499.979

Het maatschappelijk kapitaal van het fonds bestaat uit 5.000.000 gewone aandelen met een nominale waarde van € 1,00. 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 2020 zijn als volgt gespecificeerd:

	Geplaatst kapitaal	Agio	Wettelijke reserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Onverdeeld Resultaat	Totaal 2020
	€	€	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari	2.699.415	79.509.582	1.188.211	4.476.724	(10.987.939)	8.644.313	85.530.306
Resultaat bestemming (Interim)-dividend juni	-	-	-	-	8.644.313	(8.644.313)	-
Uitgifte certificaten	743.150	25.382.103	-	-	(7.165.873)	-	(7.165.873)
Herwaardering	-	-	-	2.549.336	(2.549.336)	-	-
Uitgifte wettelijke reserve	-	-	847.256	-	(847.256)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	-	(649.054)	-	649.054	-	-
Resultaat na belasting	-	-	-	-	-	10.527.784	10.527.784
Stand per 31 december 2020	3.442.565	104.891.685	1.386.413	7.026.060	(12.257.037)	10.527.784	115.017.471

De mutaties in het eigen vermogen over 2021 zijn als volgt gespecificeerd:

	Geplaatst kapitaal	Agio	Wettelijke reserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Onverdeeld Resultaat	Totaal 2021
	€	€	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari	3.442.565	104.891.685	1.386.413	7.026.060	(12.257.037)	10.527.784	115.017.471
Resultaat bestemming (Interim)-dividend	-	-	-	-	10.527.784	(10.527.784)	-
Uitgifte certificaten	57.414	2.086.266	-	-	-	-	2.143.679
Herwaardering	-	-	-	(7.026.060)	7.026.060	-	-
Uitgifte wettelijke reserve	-	-	136.132	-	(136.132)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	-	(567.322)	-	567.322	-	-
Resultaat na belasting	-	-	-	-	-	27.257.468	27.257.468
Stand per 31 december 2021	3.499.979	106.977.951	955.223	-	(3.258.475)	27.257.468	135.432.146

Herwaarderingsreserve

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

Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde per certificaat bedraagt op 31 december 2021 € 38,70 (eind 2020: € 33,41).

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de Algemene Vergadering gehouden op 28 april 2021. De Algemene Vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De directie stelt voor het positieve resultaat over 2021 na belastingen van € 27.257.468 toe te voegen aan de overige reserves. Als interim-dividend over 2021 is inmiddels € 8,2 miljoen uitgekeerd. Gezien het gerealiseerde fiscale resultaat van € 8,9 miljoen, stelt de directie een slotdividend over 2021 voor ter grootte van € 0,7 miljoen (circa € 0,19 per certificaat).

Totaalresultaat

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

30. Langlopende schulden

Voor de langlopende schulden wordt verwezen naar paragraaf 8 van de geconsolideerde jaarrekening.

31. 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 december 2021	31 december 2020
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	-	2.407.500
Crediteuren	-	305.034
Omzetbelasting	-	302.671
Vooruit ontvangen huur	-	1.378.770
Waarborgsommen	-	230.335
Accountants- en advieskosten	26.750	26.000
Performance fee	-	63.406
Overige schulden en kortlopende passiva	(2.725)	80.222
Boekwaarde per balansdatum	24.025	4.793.938

32. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voor de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen wordt verwezen naar paragraaf 11 van de geconsolideerde jaarrekening.

Overige informatie

Personeel

Super Winkel Fonds N.V. heeft geen personeel in dienst (2020: idem).

Ondertekening van het jaarbericht

Amsterdam, 14 april 2022

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
H.F.J.P.M.G. Grevers
R.P. Boon

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 2020 geen ander persoonlijk belang bij de beleggingen van de vennootschap dan als certificaathouder van de vennootschap. De directie van de vennootschap had gedurende 2021 geen ander persoonlijk belang bij de beleggingen van de vennootschap dan als certificaathouder van de vennootschap.

Bijlage I: Vastgoedportefeuille

<i>Plaats</i>	<i>Adres</i>	<i>Metrage</i>
Amersfoort	Arnhemseweg4	2.511
Amsterdam	Delflandplein	2.435
Amsterdam	Kastelenstraat70	1.440
Amsterdam	Overtoom116	1.321
Apeldoorn	Schubertplein1	1.230
Borne	Marktplein27	1.519
Den Haag	Parijsplein1	5.130
Deventer	Beestenmarkt1	5.348
Deventer	Broederenplein5	1.746
Drachten	Dwarswyk88	3.648
Eindhoven	Dirigentplein85	2.825
Harderwijk	Nassaulaan10	1.437
Harmelen	Dorpsstraat152	1.670
Kerkrade	Carboonplein1	2.965
Kerkrade	MariaGorettiplein1	2.391
Leerdam	Nieuwstraat85	2.354
Leerdam	Vlietskant4	1.665
Lochem	PrinsBernhardweg40	1.890
Maasland	HuisteVeldelaan2	3.431
Moordrecht	DeSmidse16	2.499
Nuenen	VincentvanGoghstraat37	1.501
Oegstgeest	Rustenburgerpad9	2.482
Oostburg	Torenweidelaan2	4.435
Panningen	PastoorHuijbenplein19	1.518
Pernis	G.A.Soetemanweg97	1.180
Putten	Voorthuizerstraat2	1.470
S-Gravendeel	Langestraat5	1.431
Terneuzen	Alvarezlaan74	2.615
Tilburg	Amer13	1.819
Udenhout	Kreitenmolenstraat149	2.264
Utrecht	Hondsrug60	4.160
Utrecht	Oranjerivierdreef2	3.753
Vlaardingen	GedempteBiersloot7	1.549
Zevenaar	Kampsingel2	2.405
Zevenbergen	Molenstraat17	2.773
Zwolle	Jufferenwal24	2.194
Zwolle	Maagjesbolwerk44	15.763
Totaal		102.767

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de in het jaarbericht opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Super Winkel Fonds N.V. te Amsterdam gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarbericht opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Super Winkel Fonds N.V. op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2021.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021.
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 jaarbericht OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Het verslag van de directie.
- De overige gegevens.
- Kerncijfers.

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

- Met de geconsolideerde 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 in overeenstemming met de financiële grondslagen van 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 en de raad van commissarissen verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie en de raad van commissarissen 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 en de raad van commissarissen afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie en de raad van commissarissen de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie en de raad van commissarissen 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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 raad van commissarissen en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie en de raad van commissarissen 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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, 14 april 2022

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