

Jaarbericht 2022

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 2022	18
- Geconsolideerde winst- en verliesrekening over periode 1 januari t/m 31 december 2022	19
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht over periode 1 januari t/m 31 december 2022	20
- Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	21
Enkelvoudige jaarrekening	35
- Enkelvoudige balans per 31 december 2022	35
- Enkelvoudige winst- en verliesrekening over periode 1 januari t/m 31 december 2022	36
- Toelichting op de Enkelvoudige jaarrekening	37
Overige gegevens	42
Bijlage I: Vastgoedportefeuille per 31 december 2022	43
Controle verklaring van de onafhankelijke accountant	44

Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de certificaathouders,

Hierbij bieden wij u het jaarbericht 2022 van Super Winkel Fonds N.V. aan, opgesteld door de directie en op 21 maart 2023 besproken met Deloitte (de accountant).

Na een aantal jaren van nieuwe acquisities en emissies kenmerkt het verslagjaar 2022 zich als een relatief rustig jaar. De portefeuille is verder geoptimaliseerd en dat uit zich in een sterk direct beleggingsresultaat. De veranderende marktomstandigheden en fiscale overheidsmaatregelen zorgen momenteel echter voor onzekerheid in de vastgoedmarkt.

De onderwerpen die tijdens de vergaderingen van onze Raad met de directie (24 maart 2022, 7 juni 2022, 7 september 2022 en 8 december 2022) zijn besproken, hadden betrekking op het jaarbericht, de begroting, de Covid-19 pandemie, het dividendbeleid, het renterisicobeleid, beleid omtrent cyberrisico, de (her)financiering van de portefeuille, fusie mogelijkheden, toezichtrechtelijke kwalificatie naar een open-end fonds, de fiscale overheidsmaatregelen, het strategisch beleid inzake de vastgoedobjecten, duurzaamheidsactiviteiten en risicomangement. Daarnaast onderhielden wij frequent contact over actuele ontwikkelingen met betrekking tot deze onderwerpen.

Op 18 januari 2023 heeft een bijzondere certificaathouders vergadering plaatsgevonden waarin het besluit is genomen mevrouw K. Koks – Van der Sluijs met onmiddellijke ingang te benoemen als lid van de Raad van Commissarissen van Super Winkel Fonds N.V.. De heer P.J.A.M. Schretlen is per dezelfde datum afgetreden, wij bedanken hem voor zijn enorme inzet en enthousiasme. Wij zullen uit ons midden een voorzitter benoemen en dit kenbaar maken in de jaarvergadering van 17 mei 2023.

Amsterdam, 14 april 2023

De Raad van Commissarissen:

P.A.M. Thijssen RA
mr. K.M. Pauw
drs. K. Koks – Van der Sluijs

Kerncijfers

Fondskennmerken

		2018	2019	2020	2021	2022
Resultaten (x € 1.000)						
	<i>ref.</i>					
Bruto huuropbrengsten		13.334	13.896	13.914	15.245	16.100
Direct beleggingsresultaat		7.774	8.487	8.231	9.622	10.111
Indirect beleggingsresultaat		(532)	158	2.297	17.636	(5.332)
Totaal Beleggingsresultaat		7.242	8.645	10.528	27.257	4.779
Balans (x € 1.000)						
Vastgoedbeleggingen	1	190.940	193.230	211.450	249.958	246.173
Eigen vermogen		82.811	85.530	115.017	135.432	132.805
Vreemd vermogen (Hypothecair)		113.048	110.478	106.398	120.727	117.941
Solvabiliteit (in %)	2	41,9%	43,1%	50,6%	52,4%	52,5%
Loan-to-value (in %)	3	59,2%	57,2%	50,3%	50,5%	50,1%
Lopende kosten factor (in %)		5,1%	4,9%	4,4%	3,8%	3,4%
Aantal supermarkten in het fonds		38	37	40	40	40
Supermarkten als % v/d huurinkomsten		73,0%	72,3%	73,0%	73,0%	73,0%
Gem. gewogen looptijd v/d huurovereenk. (jaren)		6,0	5,3	4,8	4,7	5,1
Bezettingsgraad		98,0%	96,3%	99,6%	99,5%	99,0%
Gemiddelde gewogen (reken)rente		1,9%	1,9%	1,8%	1,8%	1,8%
Rentevast periode		2,5	1,5	6,8	5,8	4,8

Referenties:

- 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. De totale loan to-value van het fonds bedraagt per 31 december 2022 50,1%.

Kenmerken per certificaat

		2018	2019	2020	2021	2022
Bedragen in €						
	<i>ref.</i>					
Uitstaande certificaten van aandelen		2.670.771	2.699.415	3.442.565	3.499.979	3.545.897
Direct beleggingsresultaat per certificaat		2,91	3,14	3,05	2,78	2,85
Indirect beleggingsresultaat per certificaat		0,31	(0,25)	0,43	5,54	(1,76)
Totaal Beleggingsresultaat per certificaat		3,22	2,89	3,48	8,32	1,10
Intrinsieke waarde per certificaat (x €1)		31,01	31,68	33,41	38,70	37,45
Handelswaarde per certificaat (x €1)	1	32,42	32,75	33,65	39,37	37,84
Dividend per certificaat	2	2,54	2,56	2,58	2,60	2,62
Contant uitgekeerd	3	2,54	2,56	2,58	2,60	2,62
Contant rendement		8,0%	7,9%	7,9%	7,7%	6,7%

Referenties:

- 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

De veranderende marktomstandigheden hebben impact op de resultaten van Super Winkel Fonds.

Door de hoge inflatie stijgen de huurprijzen fors. De huren worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI index. Die index volgt de prijsontwikkeling van goederen en diensten in Nederland. In januari 2023 zijn bijvoorbeeld de huurprijzen (met indexdatum 1 januari) geïndexeerd met 14,5%. De index zal naar verwachting in december 2023 circa 3,9% bedragen. Voor het Super Winkel Fonds resulteert dit in een verwachte jaarhuurstijging van ca. € 1,6 miljoen in 2023. De hoge inflatie heeft ook in 2022 gezorgd voor een toename van het direct beleggingsresultaat. Per participatie is het direct beleggingsresultaat gestegen van € 2,78 (2021) naar € 2,85 (2022).

De sterk gestegen rentetarieven op de geld- en kapitaalmarkten zetten druk op het rendement van vastgoedinvesteringen gefinancierd met vreemd vermogen. De all-in rente op 5-jaars hypothecaire financieringen is in korte tijd gestegen van 1,8% naar 6,0%. De rendementseisen van beleggers volgen deze trend. Zij verlangen hierdoor meer rendement op hun investering. Dat leidt tot neerwaartse druk op de waarde. Hierdoor vinden nu veel minder vastgoedtransacties plaats dan in het recente verleden. Het afwaarderen van vastgoed is een onvermijdelijk gevolg, maar supermarkten lijken vooralsnog minder geraakt te worden dan andere vastgoed categorieën.

Annexum ziet sterk stijgende huurinkomsten bij de supermarkten door inflatie, maar dalende of gelijkblijvende huurwaardes, door druk op de winstmarge, vooral vanwege sterk gestegen kosten (energie). Deze huurwaardes vormen de basis voor de taxaties. De waardes van de supermarktobjecten zijn in 2022 gemiddeld gezien onveranderd ten opzichte van vorig jaar. Bij de overige vastgoedobjecten zien wij onder druk staande waarderingen. De portefeuille is in december 2022 getaxeerd door CBRE, in 2021 werd de taxatie verzorgd door Cushman & Wakefield. Door onder andere de gewijzigde marktomstandigheden, maar ook door de wijziging van taxateur laat de uitkomst van de taxatie een like-for-like waardedaling van 1,7% zien ten opzichte van 2021.

Het fonds heeft in 2022 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 wel door de Covid-19 maatregelen zijn geraakt en die compensatie hebben verzocht, zijn huurkortingen overeengekomen. De betalingsachterstand (inclusief uitgestelde betalingen) bedraagt per 31 december 2022 circa 2,3% van de huur.

Resultaat

Het verslagjaar 2022 van Super Winkel Fonds kan worden aangemerkt als een jaar met gemengde resultaten.

Operationeel heeft het fonds een sterke performance gerealiseerd. De omzet in 2022 is gestegen naar € 16,1 miljoen (2021: € 15,2 miljoen) en het direct beleggingsresultaat naar € 10,1 miljoen (2021: € 9,6 miljoen). De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 99,0% (op basis van vloeroppervlak), de gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 5,1 jaar en de loan-to-value bedraagt 50,1% per 31 december 2022.

Het indirect resultaat is daarentegen tegenvallend als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden. Het fonds heeft in 2022 een negatief indirect resultaat van € 5,3 miljoen gerealiseerd (2021: € 17,6 miljoen positief).

Het totaal beleggingsresultaat is als volgt opgebouwd:

	2022	2021
	€	€
Huuropbrengsten	16.099.579	15.245.245
Overige opbrengsten	544.596	514.169
Exploitatielasten	(2.714.051)	(2.547.590)
Directievergoeding	(1.263.108)	(1.167.090)
Algemene bedrijfslasten	(328.876)	(311.237)
Rentelasten (excl. amortisatie fin. kosten)	(2.227.127)	(2.111.696)
Direct beleggingsresultaat	10.111.013	9.621.801
(On)gerealiseerde waardeveranderingen	(4.724.449)	18.419.814
Afschrijvingskosten	(372.659)	(567.321)
Amortisatie financieringskosten	(235.359)	(216.826)
Indirect beleggingsresultaat	(5.332.467)	17.635.667
Totaal beleggingsresultaat	4.778.546	27.257.468

Het direct beleggingsresultaat is t.o.v. 2021 met € 0,5 miljoen toegenomen en is als volgt te verklaren:

- De huuropbrengsten zijn in 2022 met 5,6% gestegen als gevolg van de nieuwe acquisitie aan het Delflandplein te Amsterdam medio 2021 en indexatie van de huurcontracten. Dit heeft een positieve impact van ca. € 0,9 miljoen.
- De exploitatiekosten bedragen in 2022 16,8% van de huuropbrengsten (2021: 16,7%) en zijn toegenomen door het uitvoeren van gepland onderhoud. Dit heeft een negatieve impact van ca. € 0,2 miljoen.
- De rentelasten zijn gestegen als gevolg van de nieuw aangetrokken financiering voor de aankoop van het object Delflandplein in 2021. Dit heeft een negatieve impact van ca. € 0,1 miljoen.
- De directievergoeding is gestegen als gevolg van de herwaardering van de portefeuille in 2021. Dit heeft een negatieve impact van ca. € 0,1 miljoen.

Het indirect beleggingsresultaat is t.o.v. 2021 met € 23,1 miljoen afgenomen en is als volgt te verklaren:

- De uitkomst van de externe taxatie in december 2022 heeft gerealiseerd in een like-for-like waardedaling van 2,0%. In 2021 bedroeg de like-for-like waardeverandering 8,9% positief.
- De deelname in het Nederlands Supermarkt Fonds (Jumbo portefeuille) heeft geresulteerd in een positief indirect resultaat van ca. € 0,2 miljoen. Tezamen met het direct beleggingsresultaat (ruim € 0,5 miljoen) heeft dit geresulteerd in een totaal beleggingsrendement van 6,7%.
- De afschrijvingskosten zijn ca. € 0,2 miljoen lager dan vorig jaar.

Het totaal beleggingsresultaat bedraagt in 2022 € 4,8 miljoen (2021: € 27,3 miljoen).

Intrinsieke waarde en handelswaarde

Intrinsieke waarde

De grondslagen voor de waardering- en resultaatbepaling van het fonds ten behoeve van de financiële verslaggeving zijn gebaseerd op wetgeving, richtlijnen voor de jaarverslaggeving 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 2022 € 132,8 miljoen. Het aantal uitstaande certificaten is ultimo 2022 3.545.897. De intrinsieke waarde per certificaat bedraagt per 31 december 2022 € 37,45 (ultimo 2021: € 38,70).

Handelswaarde

De handelswaarde per certificaat bedraagt per 31 december 2022 € 37,84 (31 december 2021: € 39,37). Het verschil ten opzichte van de intrinsieke waarde per aandeel is de verwerking van de bijkomende kosten (o.a. overdrachtsbelasting, notaris- en taxatiekosten, transactievergoeding). 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, uittrekkende 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.

Balans

De balans op basis van intrinsieke waarde en handelswaarde ziet er per 31 december 2022 als volgt uit:

	Intrinsieke waarde	Handelswaarde
<i>Activa</i>	€	€
Vastgoedbeleggingen	235.250.000	235.250.000
Financiële vaste activa	10.923.000	10.923.000
Geactiveerde bijkomende kosten	-	1.380.000
Vorderingen	444.621	444.621
Overige activa	6.573.993	6.573.993
Totaal activa	253.191.614	254.571.614
<i>Passiva</i>		
Eigen vermogen	132.805.319	134.185.319
Langlopende schulden	114.439.826	114.439.826
Kortlopende schulden	5.946.469	5.946.469
Totaal passiva	253.191.614	254.571.614
Aantal certificaten	3.545.897	3.545.897
Waarde per certificaat	37,45	37,84

Het verloop van het eigen vermogen in 2022 is als volgt:

	Intrinsieke waarde	Handelswaarde
	€	€
Eigen vermogen per 1 januari 2022	135.432.146	137.784.039
Contante uitkeringen en dividendbelasting	(9.201.272)	(9.201.272)
Uitgifte certificaten (herbeleggen dividend)	1.795.899	1.795.899
Resultaat over 2022	4.778.546	3.806.655
Stand per 31 december 2022	132.805.319	134.185.321

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 nagenoeg overeen met het gerealiseerde directe resultaat.

In het boekjaar 2022 hebben de volgende uitkeringen plaatsgevonden:

	Bruto dividend	Per certificaat
	€	€
Slotdividend 2021 - uitgekeerd juni 2022	664.996	0,19
Interim-dividend 2022 - uitgekeerd juni 2022	3.919.978	1,12
Interim-dividend 2022 - uitgekeerd dec. 2022	4.616.299	1,31
Totaal	9.201.272	2,62
<i>Contant rendement</i>		<i>6,7%</i>

Het fiscaal resultaat over 2022 bedraagt € 9,7 miljoen. Hiervan is in 2022 € 8,5 miljoen reeds uitgekeerd, de directie stelt daarom voor een slotdividend over 2022 uit te keren ter grootte van € 1,2 miljoen (circa € 0,33 per certificaat).

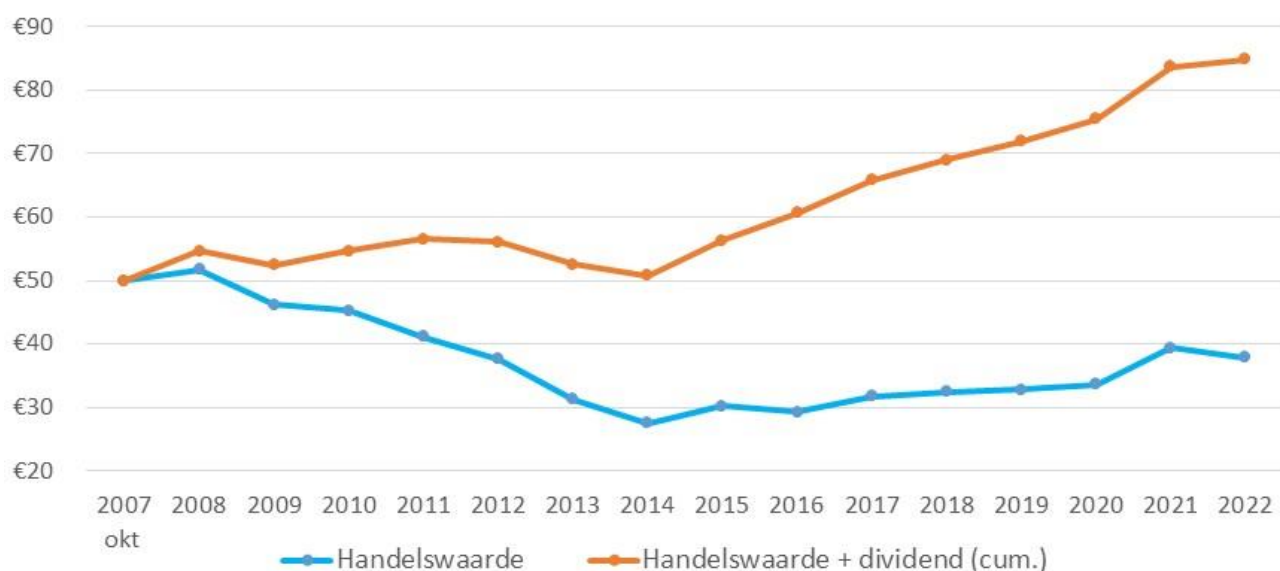
De directie heeft in samenspraak met de raad van commissarissen besloten om de uitkeringsfrequentie van het dividend vanaf april 2023 te verhogen naar vier keer per jaar in plaats van twee keer per jaar. De uitkeringsdata zijn medio januari, medio april, medio juli en medio oktober van ieder jaar.

Historische resultaten

Direct resultaat en contant dividend



Ontwikkeling handelswaarde vanaf start fonds



Vastgoedportefeuille

Het vastgoed is op reële waarde gewaardeerd en vastgesteld door middel van een jaarlijkse (externe) taxatie. De portefeuille is per 1 december 2022 getaxeerd door CBRE (2021: Cushman & Wakefield) op een geschatte waarde van € 235,3 miljoen k.k. De waarde van de objecten die per 31 december 2022 tot het fonds behoorden is met 2,0% afgenomen ten opzichte van 31 december 2021.

Per 31 december 2022 bestaat de portefeuille van Super Winkel Fonds uit 37 objecten met 40 supermarkten. Van de 37 objecten zijn 24 solitaire supermarktobjecten. 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-, parkeer- of horecafunctie heeft.

Per 31 december 2022 is 945 m² (31 december 2021: 554 m²) van in totaal 103.624 m² beschikbaar voor verhuur. De leegstand is met name te wijten aan een unit in het object in Drachten. De gemiddelde bezettingsgraad is op 31 december 2022 99,0% (31 december 2021: 99,5%).

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 (het Nederlands Supermarkt Fonds, hierna; 'NSF') die dit vastgoed in eigendom 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 2022 bedraagt circa 6,7%.

Voor de onderstaande objecten zijn in 2022 de volgende veranderingen doorgevoerd:

- **Deventer, Beestenmarkt**
Gesprekken met de gevestigde supermarkten Aldi en PLUS over het aantrekkelijker maken van de locatie zijn vervolgd in 2022. Het fonds heeft toegezegd een investering in toegangscontrole tot het parkeerdek te zullen doen in 2023. De huurovereenkomst met PLUS is in 2022 verlengd tot 2028. Ook de huurovereenkomst met Fit for Free is verlengd tot 2028. De huurovereenkomst met welzijnsorganisatie Raster is met 1 jaar verlengd tot 1 mei 2024.
- **Doetinchem**
De supermarkt van COOP in Doetinchem is in 2022 omgebouwd tot PLUS. De locatie heeft nog een langlopende huurovereenkomst, maar de ombouw bevestigt de toekomstbestendigheid van de locatie.
- **Drachten, Dwarswyk**
Voor de Kruidvat-unit in winkelcentrum Dwarswyk in Drachten is per 1 juli 2022 een neerwaarts bijgestelde huurprijs overeengekomen in combinatie met 5-jarige huurverlenging, waarmee een 303-procedure vanuit Kruidvat is voorkomen.
- **'s-Gravendeel, Langestraat**
De winkelruimte naast de Albert Heijn supermarkt staat leeg. Ondanks interesse is er nog geen huurder gevonden.
- **Harmelen, Dorpsstraat**
In het eerste kwartaal is een leeggekomen woning gerenoveerd en per 1 april 2022 weer verhuurd tegen een marktconforme huurprijs. De supermarkt van COOP in Harmelen is in 2022 omgebouwd tot PLUS. De locatie heeft nog een langlopende huurovereenkomst.
- **Kerkrade, Carboonplein**
Een leeggekomen winkelunit is per april 2022 verhuurd waarmee het winkelcentrum weer volledig verhuurd is.
- **Maasland**
De huurovereenkomst van Ahold voor de supermarkt is stilzwijgend verlengd met 5 jaar.
- **Nuenen, Vincent van Goghstraat**
Jan Linders Supermarkten heeft aangekondigd de samenwerking met Albert Heijn aan te gaan en verder te gaan als franchiseondernemer. De supermarkt in Nuenen blijft onderdeel van de nieuwe franchiseorganisatie en wordt omgebouwd naar de nieuwste winkelformule van Albert Heijn.
- **Oegstgeest, Rustenburgerpad**
In het winkelcentrum in Oegstgeest is een viertal huurovereenkomsten behorende bij de (in totaal vijf) kleinere winkelunits stilzwijgend verlengd met 5 jaar.
- **Panningen, Pastoor Huijbenplein**
De Lidl gaat haar supermarkt uitbreiden. Het fonds heeft daarvoor naastgelegen leegstaande ruimte gehuurd en onderverhuurd aan Lidl. Ook wordt de supermarkt verder uitgebreid door winkelmeters van de overige winkelruimtes in dit object bij de supermarkt te betrekken. Ten behoeve van de uitbreiding is een verlengingsperiode alsmede een nieuwe huurprijs afgesproken met Lidl.
- **Utrecht, Gagelhof**
Winkelcentrum Gagelhof bestaat naast een supermarkt van Dirk van den Broek uit 13 winkelunits. Per maart 2022 staat de (voormalige) Kruidvat winkelunit leeg. Verhuuractiviteiten zijn reeds in 2021 opgestart. Er zijn

gedurende 2022 diverse gesprekken gevoerd met kandidaat-huurders die niet tot een overeenkomst hebben geleid. De marketing is eind 2022 geïntensiveerd.

- Utrecht, Hondsrug
Albert Heijn heeft in 2022 de naastgelegen Gall & Gall ruimte bij de supermarkt getrokken, en de supermarkt is volledig vernieuwd. De winkel is hiermee klaar voor de toekomst.
- Zwolle, Maagjesbolwerk
De parkeergarage Q-Park Maagjesbolwerk te Zwolle kampt met constructieve problemen. Op dit moment zijn veiligheidsmaatregelen getroffen en loopt een vergunningstraject voor structurele aanpassingen. Op dit moment kan de beheerder nog niet aangeven hoeveel tijd en geld daarmee gemoeid zal zijn.

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 blijven wij hier op anticiperen. Ook de veranderende regelgeving en de gestegen energieprijzen zorgen voor meer urgentie en noodzaak bij huurders en eigenaren om duurzaamheid hoog op de agenda te zetten.

In het afgelopen jaar heeft dit onder andere geresulteerd in de volgende aanpak en maatregelen:

- In aanvulling op de reeds geplaatste zonnepanelen zijn afgelopen jaar in totaal circa 700 panelen op de locaties in Apeldoorn (Jumbo), Drachten (Albert Heijn) en Leerdam (Albert Heijn) geplaatst. Hiermee wordt een groot deel van de energie voor deze supermarkten duurzaam opgewekt.
- In Drachten is tevens de dakisolatie verbeterd. Dit zorgt voor een betere energieprestatie van dit gebouw.
- Voor enkele nieuwe locaties wordt de haalbaarheid voor het plaatsen van zonnepanelen onderzocht.
- De portefeuille is voorzien van energielabels. Verreweg de meeste supermarkten zijn voorzien van een geldig zuinig 'A label' echter is er sinds dit jaar een nieuwe methodiek van toepassing (NTA8800) voor het vaststellen van energielabels.
- De huurders worden geconfronteerd met stijgende energielasten. Dit zorgt voor noodzaak en kansen om de energieprestatie van de winkelunits te verbeteren. Samen met huurders en onze technisch beheerder trekken wij op om de terugverdientijden van maatregelen in kaart te brengen. Vervolgens kunnen commerciële afspraken bijdragen aan het verder reduceren van energieverbruik, het verbeteren van energielabels en kosten verlagen voor huurders.
- Dit jaar is gestart met actieve energiemonitoring. Door het uitlezen van de slimme meters van de gebouwen waar dat mogelijk is komt er inzicht in het daadwerkelijke energieverbruik. Dit heeft met name betrekking op de leegstaande - en algemene ruimtes. Voor alle aansluitingen heeft het fonds groene stroom afgenomen.
- Met Shell is een samenwerking afgesloten voor het plaatsen van (snel)laadpalen op de parkeerplaatsen in eigendom (bij supermarkten). Shell Recharge doet op dit moment onderzoek naar de haalbaarheid van het plaatsen van Laadpalen bij enkele supermarkten. Verwacht wordt dat de eerste laadpalen actief zijn in de tweede helft van 2023. Shell draagt alle kosten en exploiteert vervolgens de laadpalen. Het betreffende fonds ontvangt hiervoor een vaste huur plus een variabel deel op basis van verkochte aantal KWH.

Alle verhuurbare units in de portefeuille zijn voorzien van energielabels. De meeste supermarkten en winkelunits hebben een energielabel A. 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.

Label		Label	
A +++	5	C	10
A ++	1	D	2
A ++	0	E	4
A	80	F	1
B	2	G	0
	<u>88</u>		<u>17</u>

Marktomstandigheden

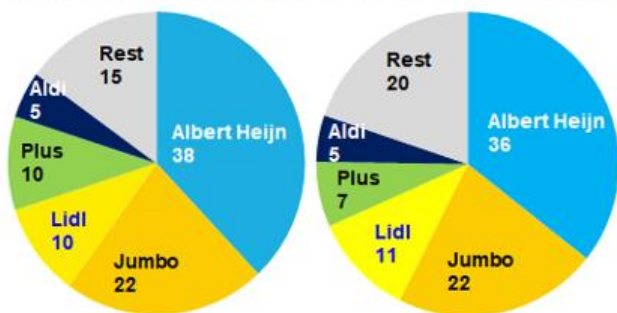
In het eerste hersteljaar na de coronapandemie laten supermarkten een forse omzetgroei zien. Dit is mede ingegeven door de hoge inflatie en de oorlog in Oekraïne, waardoor bepaalde grondstoffen schaars zijn. In 2022 is de totale supermarktmetzet gestegen met 6,3% ten opzichte van 2021, tot een totaal van € 42,3 miljard.

Marktaandeel 2022

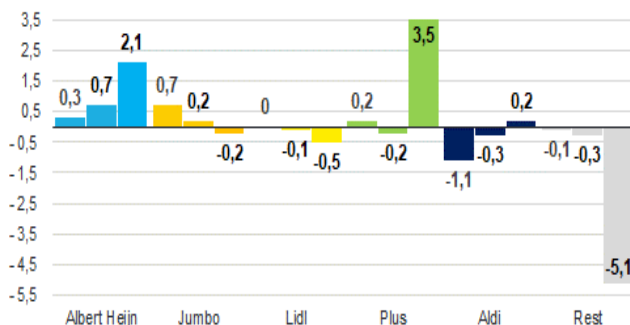
Grote winnaar is Albert Heijn die het marktaandeel verder zag stijgen naar 37%. Jumbo en Lidl verliezen voor het eerst licht marktaandeel en komen in 2022 uit op respectievelijk 21,5% en 10,1%.

Jan Linders gaat verder als franchise nemer van de Albert Heijn, en Albert Heijn versterkt daarmee haar positie in Limburg. Daarmee voegt Albert Heijn nog eens 0,8%-punt aan haar marktaandeel toe. PLUS en COOP zijn gefuseerd en gaan verder onder de naam PLUS en PLUS Vandaag, PLUS wordt daarmee 3e supermarktketen van Nederland met in totaal 563 winkels en ruim 10% marktaandeel. Superunie-lid Boni neemt groot gedeelte van de locaties over van PLUS, die vanwege ACM-regels moeten worden afgestoten. Flitsbezorger Getir neemt concurrent Gorillas over, nadat concurrent Zapp volledig is vertrokken uit Nederland.

Marktaandeel 2022 (%) Marktaandeel 2021 (%)



Groei marktaandeel 2019 > 2020 > 2021 > 2022 (%punt)



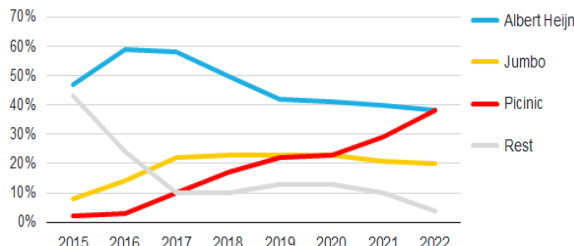
In deze grafiek is de omzet eind 2022 Albert Heijn incl. Jan Linders en de omzet Plus incl. Coop

In deze grafiek is de omzet eind 2022 Albert Heijn incl. Jan Linders en de omzet Plus incl. Coop. De rest verliest dus veel omzet.

Supermarktsector omzet index | groei per jaar (%)
2015 = 100 | bron CBS



Marktaandelen online supermarkten (%)
(bron Supervastgoed)



Trends

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

Online

Een belangrijke trend die zich voortzet is de verschuiving naar online winkelen. De coronapandemie heeft deze trend versneld, en supermarkten hebben hier snel op ingespeeld door te investeren in hun online winkelplatforms. Albert Heijn en Picnic zijn momenteel marktleider op dit gebied, maar ook Jumbo heeft afgelopen jaar flinke stappen gezet om het marktaandeel te vergroten. De online supermarkt omzet is gestegen met €10 miljoen, naar € 2,2 miljard in 2022.

Gezondheid en duurzaamheid

Een andere trend is de groeiende vraag naar gezonde en duurzame voeding. Consumenten zijn zich steeds meer bewust van de impact van hun consumptiegedrag op het milieu en de gezondheid, en supermarkten spelen hierop in door meer biologische, veganistische en andere duurzame producten aan te bieden. Ook de verduurzaming van het vastgoed en de logistieke keten speelt daarbij een belangrijke rol.

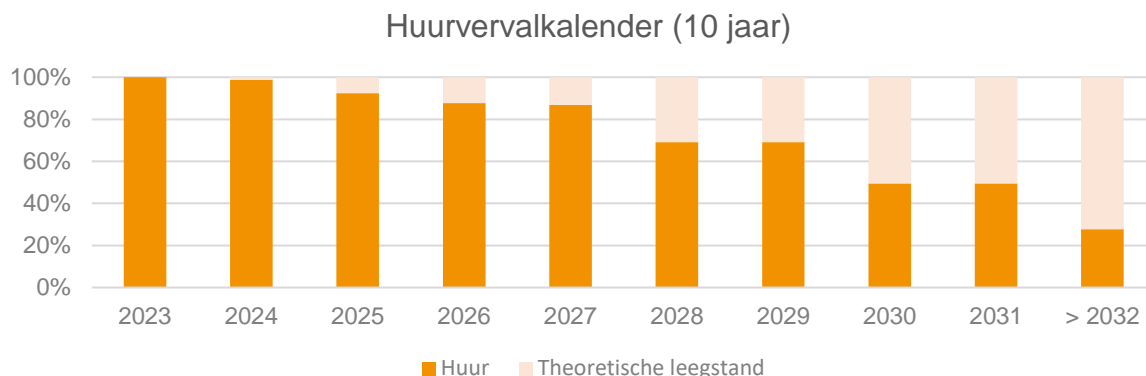
Flitsbezorging

Begin van het jaar schoten de nieuwe locaties en verzorgingsgebieden voor flitsbezorgers nog als paddenstoelen uit de grond. In het tweede kwartaal kwam hier snel verandering in door aangepaste wetgeving en een snel veranderend investeringsklimaat. Hierdoor is flitsbezorger Zapp definitief vertrokken uit Nederland. Om sneller tot winstgevendheid te komen zijn de bezorgtijden verhoogd van 10 minuten naar 30-60 minuten. Daarnaast heeft Getir de grootste concurrent Gorillas overgenomen om zodoende schaalvoordelen te behalen. Gorillas koopt in via Jumbo, onduidelijk is nog of Getir dat ook gaat doen. Albert Heijn test op dit moment op kleine schaal met

snelle bezorging met partner Thuisbezorgd.nl.

Huurcontracten

De huurvervalkalender (10 jaar) wordt hieronder schematisch weergegeven.



Financiering

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

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 is voor gelijke delen gefinancierd door Postbank en Berlin Hyp AG en bedraagt per 31 december 2022 € 103,4 miljoen (2021: € 105,8 miljoen).

De vastgoedportefeuille gehouden door SWF Invest II B.V. is gefinancierd door middel van een financiering bij Deutsche Postbank AG. De hypothecaire financiering op deze portefeuille bedraagt per 31 december 2022 € 14,6 miljoen (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 (50 / 50)
- De oorspronkelijke financiering omvat in totaal € 112 miljoen inclusief een € 5 miljoen faciliteit voor toekomstige investeringen in de vastgoedobjecten.
- 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%. Op basis van de externe taxatie van CBRE bedraagt de loan to value per 31 december 2022 op dit deel van de portefeuille 49,3% (2021: 49,5%). De bank beoordeelt momenteel deze taxatie en zal begin april 2023 met een terugkoppeling komen.

SWF Invest II B.V.

Per 1 juli 2021 is de vastgoedportefeuille (SWF Invest II B.V.) gefinancierd door Postbank. De belangrijkste kenmerken van de nieuwe financiering zijn:

- De financier is Postbank
- De oorspronkelijke financiering omvat € 15,1 miljoen
- All-in rente bedraagt 1,57% op jaarbasis met een looptijd van 5 jaar
- 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 2022 bedraagt de loan to value op dit deel van de portefeuille 57,2% (2021: 58,6%).

Solvabiliteit

De solvabiliteit, zijnde de verhouding tussen het eigen vermogen van € 132,8 miljoen en het totaal vermogen van het fonds van € 253,1 miljoen, is 52,5% (ultimo 2021: 52,4%).

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 Verwacht	
				risico 2022	risico 2023
Financieringsrisico	LTV <68%	Ja	Investeringen in onderhoud om waarde van het object te behouden en huurders te blijven binden	Laag	Medium
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 3.	Laag	Medium
Waarderingsrisico	Jaarlijkse taxatie	Ja	Onafhankelijke taxatie door externe taxateur met RICS-certificering	Laag	Medium
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
Verkoopwaardeontwikkeling	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 beperkt 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.

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. Risicomangement 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 2022 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 2022 bedraagt 3,41% (2021: 3,75%).

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 2022 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.

	Aantal Medewerkers	Vaste Beloning	Variabele Beloning
		€	€
Aantal medewerkers gemiddeld over 2022	27	2.629.700	274.115
Waarvan "Identified staff" in senior managementfuncties	3	540.727	122.805
Waarvan "Identified staff" buiten senior managementfuncties	0	-	-

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 2022 waren er geen werknemers in dienst van Super Winkel Fonds N.V. (2021: 0).

Vooruitzichten

In algemene zin is de toekomst voor de vastgoedmarkt voor 2023 lastig te voorspellen.

De oplopende rente op de geld- en kapitaalmarkten en de hoog blijvende inflatie hebben grote invloed op de vastgoedmarkt. De inflatie-effecten zullen worden gecompenseerd door huurprijsaanpassingen maar kunnen uiteindelijk wel tot financiële problemen leiden bij de huurders. Omdat het fonds grotendeels uit supermarkten bestaat met huurders die er financieel goed voor staan, is het de verwachting dat het fonds betaalproblemen met haar huurders weet te beperken. De oplopende rente zal druk zetten op het rendement van vastgoedbeleggingen. Omdat het fonds nog relatieve lange rentecontracten heeft zal het direct beleggingsresultaat van het fonds na verwachting niet onder druk komen te staan.

Op Prinsjesdag 2022 heeft de overheid aangegeven voornemens te zijn het regime voor fiscale beleggingsinstellingen voor vastgoedfondsen af te schaffen per 1 januari 2025. Als gevolg van de vastgoedmaatregel wordt de winst van vastgoed-fbi's belast tegen het normale vennootschapsbelastingtarief vanaf 1 januari 2025. Om te voorkomen dat er een negatieve invloed ontstaat op het rendement door VPB druk wordt door de directie momenteel een structuurwijziging uitgewerkt. Voorstel is het fonds om te vormen naar een fiscaal transparante structuur. Dit betreft een fonds voor gemene rekening (FGR).

In februari 2023 is de AFM akkoord gegaan met de aanpassing van de toezichtrechtelijke kwalificatie van het fonds naar die van een beleggingsfonds met een open-end karakter. Met deze wijziging kan het fonds sneller inspelen op nieuwe investeringsmogelijkheden, omdat dan direct kan worden geëmitteerd en het bevordert de verhandelbaarheid. In deze beweging heeft de directie in samenspraak met de raad van commissarissen besloten om de uitkeringsfrequentie van het dividend te verhogen naar vier keer per jaar in plaats van twee keer per jaar.

Gezien de onzekerheid over de duur van de huidige marktomstandigheden, en de impact van de fiscale overheidsmaatregelen, is het lastig om een inschatting te maken van de impact daarvan op het resultaat van het fonds over 2023.

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

Amsterdam, 14 april 2023

De Directie van Annexum Beheer B.V.,

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

Profiel

Algemeen

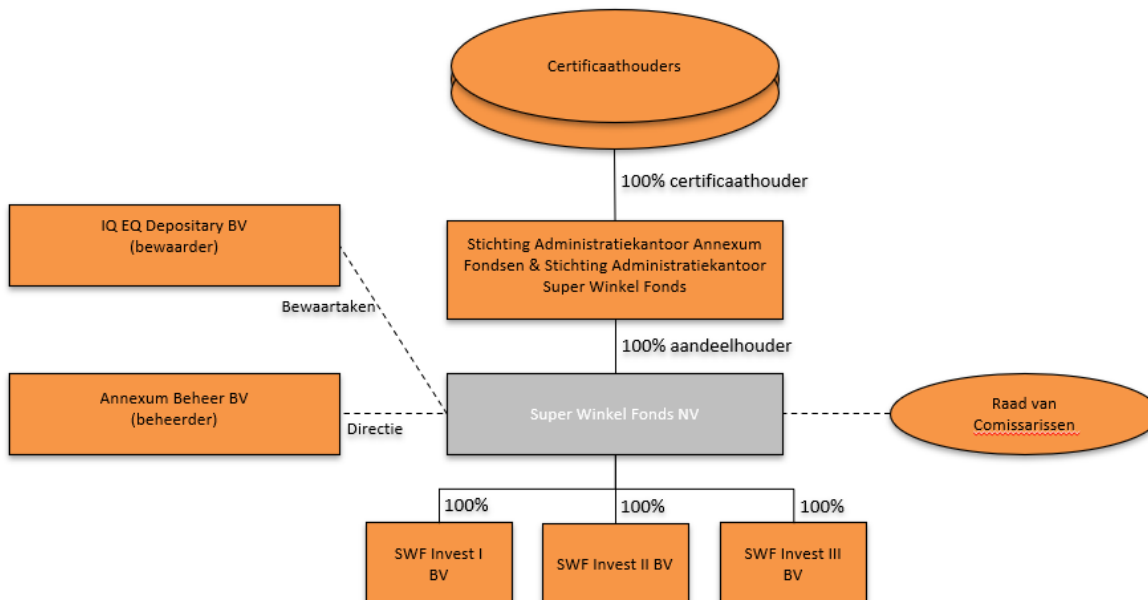
De naamloze vennootschap Super Winkel Fonds N.V. is een Nederlandse vennootschap die belegt in een vastgoedportefeuille met voornamelijk winkelcentra en solitaire supermarktpanden, verspreid over Nederland. De vennootschap is opgericht op 18 oktober 2007. De vennootschap is (statutair) gevestigd in Amsterdam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

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).

Op Prinsjesdag 2022 heeft de overheid aangegeven voornemens te zijn het regime voor fiscale beleggingsinstellingen voor vastgoedfondsen af te schaffen per 1 januari 2025. Als gevolg van de vastgoedmaatregel wordt de winst van vastgoed-fbi's belast tegen het normale vennootschapsbelastingtarief vanaf 1 januari 2025. Om te voorkomen dat er een negatieve invloed ontstaat op het rendement door VPB druk wordt door de directie momenteel een structuurwijziging uitgewerkt. Voorstel is het fonds om te vormen naar een fiscaal transparante structuur. Dit betreft een fonds voor gemene rekening (FGR).

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 2022

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

<i>Voor resultaatbestemming</i>		31 december 2022	31 december 2021
<i>Activa</i>	<i>ref.</i>	€	€
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	1	235.250.000	239.210.000
Financiële vaste activa	2	10.923.000	10.748.049
		<u>246.173.000</u>	<u>249.958.049</u>
Vorderingen			
Huurdebiteuren	3	129.493	19.573
Overige vorderingen en overlopende activa	4	315.128	392.506
		<u>444.621</u>	<u>412.079</u>
Overige activa			
Immateriële vaste activa	5	582.565	955.224
Liquide middelen	6	5.991.428	6.893.075
		<u>6.573.993</u>	<u>7.848.299</u>
Totaal activa		253.191.614	258.218.426
<i>Passiva</i>			
Groepsvermogen	7	132.805.319	135.432.146
Langlopende schulden	8	114.439.826	117.023.692
Kortlopende schulden	9		
Hypothecaire kortlopende schulden		2.785.625	2.785.625
Crediteuren		9.594	103.872
Belastingen		676.895	636.842
Vooruit ontvangen huur		1.693.115	1.576.578
Overige kortlopende schulden		781.240	659.671
		<u>5.946.469</u>	<u>5.762.588</u>
Totaal passiva		253.191.614	258.218.426

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2022

		1 januari 2022 31 december 2022	1 januari 2021 31 december 2021
		€	€
Bedrijfsopbrengsten	<i>ref.</i>		
Huuropbrengsten		16.099.579	15.245.245
Overige opbrengsten	13	544.596	514.169
Exploitatie-uitgaven	14	(2.714.051)	(2.547.590)
		<u>13.930.124</u>	<u>13.211.824</u>
Waardeveranderingen van de beleggingen	15		
Ongerealiseerde waardeveranderingen		(4.724.449)	18.419.814
Gerealiseerde waardeveranderingen		-	-
		<u>(4.724.449)</u>	<u>18.419.814</u>
Som van de opbrengsten (uit beleggingen)		9.205.675	31.631.638
Bedrijfslasten			
Directievergoeding	16	1.263.108	1.167.090
Algemene bedrijfslasten	17	328.876	311.237
Afschrijvingskosten	5	372.659	567.321
Rentebaten en -lasten	18	2.462.486	2.328.522
Som der bedrijfslasten		<u>4.427.129</u>	<u>4.374.170</u>
Resultaat voor belastingen		4.778.546	27.257.468
Belastingen		-	-
Resultaat na belastingen		4.778.546	27.257.468
		€	€
Direct beleggingsresultaat		10.111.013	9.621.801
Indirect beleggingsresultaat		(5.332.467)	17.635.667
Resultaat na belastingen		4.778.546	27.257.468

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2022

<i>Volgens indirecte methode</i>		1 januari 2022 31 december 2022	1 januari 2021 31 december 2021
	<i>ref.</i>	€	€
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten			
Resultaat na belastingen		4.778.546	27.257.468
Ongerealiseerde waardeverandering	1	4.724.449	(18.419.814)
Amortisatie / afschrijvingen	4,2	608.018	784.147
Mutatie werkkapitaal	3,4,7	151.338	(3.702.973)
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		10.262.351	5.918.828
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings in vastgoed objecten	1	(939.400)	(10.088.235)
Totale kasstroom uit investeringsactiviteiten		(939.400)	(10.088.235)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Opname hypothecaire lening	8	-	16.925.000
Aflossing hypothecaire lening	8	(2.785.625)	(2.596.563)
Geactiveerde financieringskosten	8	(33.600)	(163.979)
Storting kapitaal	7	1.795.899	2.143.679
Geactiveerde emissiekosten	5	-	(136.084)
Dividend en ingehouden dividendbelasting	7	(9.201.272)	(8.986.471)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(10.224.598)	7.185.582
Netto kasstroom		(901.647)	3.016.175
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari		6.893.075	3.876.900
Geldmiddelen per 31 december		5.991.428	6.893.075
Toename / (Afname) geldmiddelen		(901.647)	3.016.175

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 Strawinskyalaan 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 P.A.M. Thijssen RA, mr. K.M. Pauw en mevrouw K. Koks – Van der Sluijs.

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.

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.

Eigen vermogen

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor beleggingen die een hogere waarde hebben dan de verkrijgingprijs. Naast

Een wettelijke reserve wordt gevormd voor de immateriële vaste activa.

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:

	31 december 2022	31 december 2021
	€	€
Aanschafwaarde	234.317.263	234.229.028
Cumulatieve waardeverandering	4.892.737	(12.779.028)
Boekwaarde per 1 januari	239.210.000	221.450.000
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	939.400	10.088.235
Conversie obligaties naar participaties	-	(10.000.000)
Ongerealiseerde waardeveranderingen	(4.899.400)	17.671.765
Saldo	(3.960.000)	17.760.000
Aanschafwaarde	235.256.663	234.317.263
Cumulatieve waardeverandering	(6.663)	4.892.737
Boekwaarde per balansdatum	235.250.000	239.210.000

Per 1 december 2022 is het onroerend goed gewaardeerd op basis van een externe waardering door CBRE (2021: Cushman & Wakefield). Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen marktwaarde k.k. De waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 31 december 2022 € 235,2 miljoen (2021: € 239,2 miljoen). Deze daling is het gevolg van een ongerealiseerde waardeverandering van € 4,9 miljoen negatief. De waarde van de objecten die per 31 december 2022 tot het fonds behoorden is met 2,0% afgenomen.

In 2022 zijn er conform planning investeringen (€ 0,9 miljoen) in de objecten gedaan.

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 2022	31 december 2021
	€	€
Stand per 1 januari 2021	10.748.049	-
Conversie obligatie naar participaties	-	10.000.000
Ongerealiseerde waardeinstijging participaties	174.951	748.049
Boekwaarde per balansdatum	10.923.000	10.748.049

Super Winkel Fonds N.V. houdt op 31 december 2022 8,9% van de certificaten (205.508) in Nederlands Supermarkt Fonds (de Jumbo portefeuille). Per 31 december 2022 bedraagt de waarde van een certificaat NSF € 53,15. In 2022 is ruim € 0,5 miljoen aan dividend 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 2022	31 december 2021
	€	€
Huurdebiteuren	379.493	269.573
Voorziening dubieuze debiteuren	(250.000)	(250.000)
Boekwaarde per balansdatum	129.493	19.573

De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan 1 jaar. De voorziening dubieuze huurdebiteuren van € 250.000 wordt gehandhaafd ten opzichte van 2021 aangezien de uitstaande debiteuren met een looptijd van meer dan 30 dagen op de balansdatum nog niet is geïnd en de mate van innen onzeker blijft.

4. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	31 december 2022	31 december 2021
	€	€
Servicekosten	260.142	380.240
Overige vorderingen	54.986	12.266
Boekwaarde per balansdatum	315.128	392.506

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 2022	Totaal 2021
	€	€	€	€	€
Aanschafwaarde	144.132	13.455	3.993.153	4.150.740	4.014.657
Cumulatieve afschrijving	(144.132)	(2.261)	(3.049.123)	(3.195.516)	(2.628.194)
Boekwaarde per 1 januari	-	11.194	944.030	955.224	1.386.463
<i>Mutaties:</i>					
Investerings	-	-	-	-	136.084
Afschrijvingskosten	-	(2.691)	(369.968)	(372.659)	(567.322)
Saldo	-	(2.691)	(369.968)	(372.659)	(431.238)
Geactiveerd	144.132	13.455	3.993.153	4.150.740	4.150.740
Afschrijvingen	(144.132)	(4.952)	(3.419.091)	(3.568.175)	(3.195.516)
Boekwaarde per balansdatum	-	8.503	574.062	582.565	955.224
<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 2022	Totaal 2021
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	117.940.938	(917.246)	117.023.692	105.428.032
Opname	-	-	-	16.925.000
Aflossing	(2.785.625)	-	(2.785.625)	(2.596.563)
Geactiveerde financieringskosten	-	(33.600)	(33.600)	(163.979)
Amortisatie	-	235.359	235.359	216.827
Van / (naar) kortlopende schulden	-	-	-	(2.785.625)
Stand per balansdatum	115.155.313	(715.487)	114.439.826	117.023.692

De vervalkalender van de schulden is als volgt:

	Postbank AG / Berlin Hyp
	€
Schulden < 1 jaar:	2.785.625
Schulden Tussen 1 en 5 jaar:	115.155.313
Schulden >= 5 jaar:	-
Totaal	117.940.938

De aflossingsverplichting voor de komende twaalf maanden is, ter hoogte van € 2,8 miljoen, opgenomen onder de kortlopende schulden (noot 9).

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 2022 bedraagt de Loan to Value op de vastgoedobjecten in Tranche A 49,5% op basis van taxatie uitgevoerd door CBRE. De financierer 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). Per 31 december 2022 is de Debt Yield 12,4%
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 2022 bedraagt de LTV 49,3%.

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 2022 bedraagt de Loan to Value op de vastgoedobjecten in Tranche A 57,2% op basis van taxatie uitgevoerd door CBRE.
<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). Per 31 december 2022 is de Debt Yield 9,1%
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 2022 bedraagt de LTV 57,2%.

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 2022	31 december 2021
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	2.785.625	2.785.625
Crediteuren	9.594	103.872
Omzetbelasting	676.895	636.842
Vooruit ontvangen huur	1.693.115	1.576.578
Waarborgsommen	288.338	261.411
Accountants- en advieskosten	66.700	81.050
Nog te betalen bedragen	275.463	267.200
Overige schulden en kortlopende passiva	150.739	50.010
Boekwaarde per balansdatum	5.946.469	5.762.588

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.

Op Prinsjesdag 2022 heeft de overheid aangegeven voornemens te zijn het regime voor fiscale beleggingsinstellingen voor vastgoedfondsen af te schaffen per 1 januari 2025. Als gevolg van de vastgoedmaatregel wordt de winst van vastgoed-fbi's belast tegen het normale vennootschapsbelastingtarief vanaf 1 januari 2025. Om te voorkomen dat er een negatieve invloed ontstaat op het rendement door VPB druk wordt door de directie momenteel een structuurwijziging uitgewerkt. Voorstel is het fonds om te vormen naar een fiscaal transparante structuur. Dit betreft een fonds voor gemene rekening (FGR).

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 2022	31 december 2021
	€	€
Minder dan één jaar	16.438.000	15.462.000
Tussen één en vijf jaar	51.219.000	45.080.000
Meer dan vijf jaar	12.698.000	16.421.000
Totaal	80.355.000	76.963.000

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 (CPI).

Erfpacht

Voor het object Hondsrug in Utrecht (Lunetten) geldt een voortdurend recht van erfpacht. De jaarlijkse verplichting in 2022 bedroeg € 54.675 (2021: € 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

In februari 2023 is de AFM akkoord gegaan met de aanpassing van de toezichtrechtelijke kwalificatie van het fonds naar die van een beleggingsfonds met een open-end karakter. Met deze wijziging kan het fonds sneller inspelen op nieuwe investeringsmogelijkheden, omdat dan direct kan worden geëmitteerd. In deze beweging heeft de directie in samenspraak met de raad van commissarissen besloten om de uitkeringsfrequentie van het dividend te verhogen naar vier keer per jaar in plaats van twee keer per jaar.

Op 31 maart 2023 is een tweede tranche getrokken (€ 1,5 miljoen) ten behoeve van het capex-programma SWF Invest I BV. Met de opname van deze tweede en laatste tranche is de resterende faciliteit komen te vervallen. De all-in rente voor deze tranche bedraagt 5,20% per jaar met een looptijd tot en met 30 september 2027.

Op 3 april 2023 heeft het fonds € 0,66 contant dividend per certificaat beschikbaar gesteld aan haar certificaathouders. Het bruto contant dividend betreft een interim-dividend over 2022 van € 0,33 en een interim-dividend over het boekjaar 2023 van € 0,33. Het contant dividend wordt op 14 april 2023 uitgekeerd.

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

13. Overige opbrengsten

	1 januari 2022 31 december 2022	1 januari 2021 31 december 2021
	€	€
Dividendopbrengsten	544.596	337.033
Renteopbrengst obligaties	-	168.493
Overige opbrengsten	-	8.643
Totaal	544.596	514.169

Het Super Winkel Fonds heeft in 2020 voor een bedrag van € 10 miljoen belegd het Nederlands Supermarkt Fonds. Super Winkel Fonds houdt 205.508 participaties, 8,7% van de certificaten, in NSF (de Jumbo portefeuille). Tijdens het boekjaar 2022 is er in totaal € 544.596 aan dividend ontvangen.

14. Exploitatielasten

	1 januari 2022 31 december 2022	1 januari 2021 31 december 2021
	€	€
Property Management	607.242	576.663
Vergoeding verhuurmutaties	136.758	55.944
Onderhoud en bijdrage VVE	913.947	647.494
Zakelijke lasten	535.178	545.221
Erfpacht	83.706	72.043
Parkeerplaatsen kantoor Maagjesbolwerk	58.936	69.465
Verzekeringen	139.119	134.617
Oninbare huur	9.518	129.441
Taxatiekosten	63.838	58.269
Servicekosten rekening eigenaar	97.818	93.290
Advieskosten	49.751	30.007
Overige exploitatiekosten	18.240	135.136
Totaal	2.714.051	2.547.590

Vergoedingen voor vastgoedmanagement en verhuurmutaties worden, indien van toepassing, in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder. In 2022 heeft de beheerder € 607.242 (2021: € 576.663) aan vastgoedmanagementvergoeding in rekening gebracht. Gedurende 2022 heeft de beheerder € 136.758 (2021: € 55.944) aan vergoeding verhuurmutaties in rekening gebracht.

15. Waardeveranderingen van beleggingen

	1 januari 2022 31 december 2022	1 januari 2021 31 december 2021
	€	€
Gerealiseerde waardeveranderingen	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen	(4.724.449)	18.419.814
Totaal	(4.724.449)	18.419.814

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 2022 bedraagt de directievergoeding € 1.263.108 (2021: € 1.167.090).

17. Algemene bedrijfslasten

	1 januari 2022 31 december 2022	1 januari 2021 31 december 2021
	€	€
Beleggersadministratie	20.460	20.100
Accountantskosten*)	31.800	29.350
Overige advieskosten	21.224	15.423
Raad van Commissarissen	37.000	37.000
Bestuurskosten	55.781	53.615
Niet verrekenbare BTW beheerder	88.000	72.000
Verzekeringskosten	14.978	35.918
Overige bedrijfslasten	59.633	47.831
Totaal	328.876	311.237

* 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 2022 € 31.800 (2021: € 29.350).

18. Rentebaten en –lasten

	1 januari 2022 31 december 2022	1 januari 2021 31 december 2021
	€	€
Rentelasten hypotheek	2.166.163	2.099.676
Amortisatie financieringskosten	235.359	216.826
Overige lasten	60.964	12.020
Totaal	2.462.486	2.328.522

19. 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.

	Jaarrekening	Prospectus
Opbrengsten	16.644.175	16.272.000
Gemeentelijke lasten	618.884	540.000
Property Management	607.242	622.000
Vergoeding verhuurmutaties	136.758	165.000
Verzekeringen - vastgoed	139.119	125.000
Taxatiekosten	63.838	83.000
Onderhoud en bijdrage VVE	913.947	829.000
Overige exploitatiekosten	234.263	414.000
Exploitatiekosten	2.714.051	2.778.000
Als % van de opbrengsten	16,3%	17,1%
Raad van Commissarissen	37.000	37.000
Bestuurskosten	55.781	53.000
Beleggersadministratie	20.460	22.000
Accountant/fiscaal/juridisch	53.024	58.000
Niet verrekenbare btw beheerder	88.000	121.000
Overige fondskosten	74.611	237.000
Algemene bedrijfslasten	328.876	528.000
Als % van de opbrengsten	2,0%	3,2%
Vergoedingen aan beheerder	1.263.108	1.200.000
Rentebaten en -lasten (excl. amortisatie)	2.227.127	2.248.000
Overige	3.490.235	3.448.000
Als % van de opbrengsten	21,0%	21,2%
Direct beleggingsresultaat	10.111.013	9.518.000
Als % van de opbrengsten	60,7%	58,5%

20. 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 2021, 30 juni 2022 en 31 december 2022, waarbij de bedoelde tijdstippen worden gewogen in de verhouding (0,5:1:0,5).

	2022	2021
Kosten		
Exploitatielasten	2.714.051	2.547.590
Directievergoeding	1.263.108	1.167.090
Algemene bedrijfslasten	328.876	311.237
Afschrijvingen	372.659	567.321
	<u>4.678.694</u>	<u>4.593.238</u>
Gemiddelde intrinsieke waarde		
31 december PY	135.432.146 0,5	115.017.471 0,5
30 juni CY	140.212.998 1	119.489.404 1
31 december CY	<u>132.805.319 0,5</u>	<u>135.432.146 0,5</u>
	137.165.865	122.357.106
Lopende kosten factor	3,4%	3,8%

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 2022 was dit nihil (2021: € 92.000).

Structureringsvergoeding

Voor het begeleiden van de emissie brengt de directie een structureringsvergoeding in rekening ter grootte van 3% van emissieopbrengsten. Deze vergoeding bedraagt in 2022 nihil (2021: nihil) 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 2022 was dit nihil (2021: € 16.021).

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 2022 bedraagt de directievergoeding € 1.263.108 (2021: € 1.151.069).

Vergoeding vastgoedmanagement en verhuurmutaties

Vastgoedmanagement en vergoeding verhuurmutaties worden in rekening gebracht op basis van de tariefkaart (indien van toepassing) van de beheerder. In 2022 heeft de beheerder € 607.242 (2021: € 576.663) aan vastgoedmanagementvergoeding in rekening gebracht. Gedurende 2022 heeft de beheerder € 136.758 (2021: € 55.944) 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 uitreder. Deze vergoeding wordt door de toe- dan wel uitreder gedragen.

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

De vergoeding aan IQ EQ Corporate & Fund Services N.V. bedraagt € 55.781 (2021: € 54.655).

Commissarissenvergoeding

De vergoeding voor de commissarissen bedraagt € 37.000 in 2022 (2021: € 37.000).

Enkelvoudige jaarrekening 2022

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

<i>Voor resultaatbestemming</i>		31 december 2022	31 december 2021
<i>Activa</i>	<i>ref.</i>	€	€
Beleggingen			
Financiële vaste activa	22	10.923.000	10.748.049
Beleggingen in groepsmaatschappijen	23	118.263.069	119.338.780
		<u>129.186.069</u>	<u>130.086.829</u>
Vorderingen			
Overige vorderingen en overlopende activa	24	846	1.895
		<u>846</u>	<u>1.895</u>
Overige activa			
Immateriële vaste activa	25	582.565	955.224
Liquide middelen	26	3.111.383	4.412.224
		<u>3.693.948</u>	<u>5.367.448</u>
Totaal activa		132.880.863	135.456.172
<i>Passiva</i>			
Eigen vermogen			
Geplaats kapitaal	27	3.545.896	3.499.979
Agioreserve		108.727.932	106.977.951
Wettelijke reserve		582.565	955.223
Herwaarderingsreserve		21.064.774	20.925.141
Overige reserves		(5.894.394)	(24.183.615)
Onverdeeld resultaat		4.778.546	27.257.468
		<u>132.805.319</u>	<u>135.432.147</u>
Langlopende schulden	28	-	-
Kortlopende schulden			
Overige kortlopende schulden	29	75.544	24.025
		<u>75.544</u>	<u>24.025</u>
Totaal passiva		132.880.863	135.456.172

ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2022

	1 januari 2022 31 december 2022	1 januari 2021 31 december 2021
	€	€
Overige baten en lasten	(756.141)	(813.666)
Resultaat financiële vaste activa	719.547	1.253.575
Resultaat deelnemingen	4.815.140	26.817.559
Resultaat na belastingen	4.778.546	27.257.468

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. Financiële vaste activa

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

	31 december 2022	31 december 2021
	€	€
Stand per 1 januari 2021	10.748.049	-
Conversie obligatie naar participaties	-	10.000.000
Ongerealiseerde waardeinstijging participaties	174.951	748.049
Boekwaarde per balansdatum	10.923.000	10.748.049

Super Winkel Fonds N.V. houdt op 31 december 2022 8,9% van de certificaten in Nederlands Supermarkt Fonds (de Jumbo portefeuille). Per 31 december 2022 bedraagt de waarde van een certificaat NSF € 53,15. In de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 is ruim € 0,5 miljoen aan uitkering en rente ontvangen. Deze opbrengst is verantwoord onder de overige opbrengsten in de winst- en verliesrekening.

23. Beleggingen in groepsmaatschappijen

Het verloop van de post deelnemingen is als volgt:

	SWF Invest I B.V.	SWF Invest II B.V.	SWF Invest III B.V.	Totaal
Stand per 1 januari	109.116.820	10.607.740	-	119.724.560
Resultaat deelneming	4.108.448	706.789	(98)	4.815.139
Dividend	(5.620.000)	(800.000)	-	(6.420.000)
Agiosstorting	-	500.000	-	500.000
Boekwaarde per balansdatum	107.605.268	11.014.529	(98)	118.619.699

De stand van de post beleggingen in groepsmaatschappijen is als volgt:

	Deelneming	Rekening Courant	Totaal 2022	Totaal 2021
	€	€	€	€
SWF Invest I B.V.	107.605.268	(347.601)	107.257.667	108.757.512
SWF Invest II B.V.	11.014.529	(21.029)	10.993.500	10.581.268
SWF Invest III B.V.	(98)	12.000	11.902	-
Boekwaarde per balansdatum	118.619.699	(356.630)	118.263.069	119.338.780

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. Dit zijn 100% dochtervennootschappen.

SWF Invest I B.V. heeft in 2022 een dividenuitkering van € 5,62 miljoen uitgekeerd aan Super Winkel Fonds N.V. SWF Invest II B.V. heeft in 2022 een dividenuitkering van € 0,8 miljoen uitgekeerd aan Super Winkel Fonds N.V. onder inhouding van 15% dividendbelasting.

24. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	31 december 2022	31 december 2021
	€	€
Debiteuren	-	-
Overige vorderingen	846	1.895
Boekwaarde per balansdatum	846	1.895

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

25. Immateriële vaste activa

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

	Fusie kosten	Oprichtingskosten	Emissie kosten	Totaal 2022	Totaal 2021
	€	€	€	€	€
Aanschafwaarde	144.132	13.455	3.993.153	4.150.740	4.014.657
Cumulatieve afschrijving	(144.132)	(2.261)	(3.049.123)	(3.195.516)	(2.628.194)
Boekwaarde per 1 januari	-	11.194	944.030	955.224	1.386.463
<i>Mutaties:</i>					
Investerings	-	-	-	-	136.084
Afschrijvingskosten	-	(2.691)	(369.968)	(372.659)	(567.322)
Saldo	-	(2.691)	(369.968)	(372.659)	(431.238)
Geactiveerd	144.132	13.455	3.993.153	4.150.740	4.150.740
Afschrijvingen	(144.132)	(4.952)	(3.419.091)	(3.568.175)	(3.195.516)
Boekwaarde per balansdatum	-	8.503	574.062	582.565	955.224
<i>Afschrijvingspercentages</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>		

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

26. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

27. Eigen vermogen

De mutatie in het aantal geplaatste aandelen gedurende 2022 is als volgt gespecificeerd:

	Aantal certificaten
Geplaatst per 1 januari	3.499.979
Uitgifte aandelen	45.918
Geplaatst per 31 december 2022	3.545.897

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 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	-	-	-	-	10.527.784	(10.527.784)	-
(Interim)-dividend	-	-	-	-	(8.986.471)	-	(8.986.471)
Uitgifte certificaten	57.414	2.086.266	-	-	-	-	2.143.679
Herwaardering	-	-	-	13.899.081	(13.899.081)	-	-
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	20.925.141	(24.183.615)	27.257.468	135.432.146

De mutaties in het eigen vermogen over 2022 zijn als volgt gespecificeerd:

	Geplaatst kapitaal	Agio	Wettelijke reserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal 2022
	€	€	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari	3.499.979	106.977.951	955.223	20.925.141	(24.183.615)	27.257.468	135.432.147
Resultaat bestemming	-	-	-	-	27.257.468	(27.257.468)	-
(Interim)-dividend	-	-	-	-	(9.201.272)	-	(9.201.272)
Uitgifte certificaten	45.917	1.749.981	-	-	-	-	1.795.898
Herwaardering	-	-	-	139.633	(139.633)	-	-
Uitgifte wettelijke reserve	-	-	-	-	-	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	-	(372.658)	-	372.658	-	-
Resultaat na belasting	-	-	-	-	-	4.778.546	4.778.546
Stand per 31 december 2022	3.545.896	108.727.932	582.565	21.064.774	(5.894.394)	4.778.546	132.805.319

Herwaarderingsreserve

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

Wettelijke reserve

De wettelijke reserve is gevormd voor de immateriële vaste activa.

Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde per certificaat bedraagt op 31 december 2022 € 37,45 (eind 2021: € 38,70).

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de Algemene Vergadering gehouden op 18 mei 2022. De Algemene Vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De directie stelt voor het positieve resultaat over 2022 na belastingen van € 4.778.546 toe te voegen aan de overige reserves. Als interim-dividend over 2022 is inmiddels € 9,2 miljoen uitgekeerd. Gezien het gerealiseerde fiscale resultaat van € 9,7 miljoen, stelt de directie een slotdividend over 2022 voor ter grootte van € 1,2 miljoen (circa € 0,33 per certificaat).

Totaalresultaat

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

28. Langlopende schulden

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

29. 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 2022	31 december 2021
	€	€
Accountants- en advieskosten	-	26.750
Nog te betalen bedragen	75.544	-
Overige schulden en kortlopende passiva	-	(2.725)
Boekwaarde per balansdatum	75.544	24.025

30. 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 (2021: idem).

Ondertekening van het jaarbericht

Amsterdam, 14 april 2023

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 2022 geen ander persoonlijk belang bij de beleggingen van de vennootschap dan als certificaathouder van de vennootschap. De directie van de vennootschap had gedurende 2022 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	1.997
Kerkrade	Carboonplein1	3.049
Kerkrade	MariaGorettoplein1	2.391
Leerdam	Nieuwstraat85	2.414
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	1.893
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	3.765
Vlaardingen	GedempteBiersloot7	1.549
Zevenaar	Kampsingel2	2.405
Zevenbergen	Molenstraat17	2.773
Zwolle	Jufferenwal24	2.194
Zwolle	Maagjesbolwerk44	15.763
Totaal		103.624

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de aandeelhouders van Super Winkel Fonds N.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN JAARREKENING 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2022
2. De winst-en-verliesrekening over 2022
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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de entiteit en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directie inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

- Het vanuit de Nederlandse controlestandaarden veronderstelde risico op fraude doordat management in staat is de interne beheersingsmaatregelen te doorbreken.

De directie bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen vanwege het vermogen van de directie om de financiële administratie te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te omzeilen die effectief lijken te werken. Hoewel het risiconiveau van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management van entiteit tot entiteit zal verschillen, is het risico

niettemin aanwezig binnen alle entiteiten.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van de directie en de raad van commissarissen. Wij hebben de juistheid getoetst van journaalposten in de financiële administratie en overige correcties die zijn aangebracht bij het opstellen van de jaarrekening.

Wij hebben beoordeeld of de selectie en toepassing van grondslagen voor financiële verslaggeving door de groep, in het bijzonder die met betrekking tot subjectieve waarderingen en complexe transacties, indicatief kunnen zijn voor frauduleuze financiële verslaggeving.

Wij hebben beoordeeld of standpunten die de directie heeft ingenomen bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, wijzen op een mogelijk vooringenomenheid die een risico kan inhouden op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben een retrospectieve beoordeling uitgevoerd op de standpunten en de veronderstellingen van de directie met betrekking tot significante schattingen opgenomen in de financiële overzichten van voorgaand jaar. De waardering van de vastgoedbeleggingen is een significant element binnen onze controle gezien het feit dat de waardering inherent onderhevig is aan schattingen in combinatie met de relatieve omvang van de vastgoedbeleggingen in de balans en omdat aanpassingen in assumpties een significant effect kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op de entiteit door inlichtingen in te winnen bij de directie en het lezen van notulen.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, de volgende wet- en regelgeving overwogen: naleving van het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, de vereisten in het kader van Titel 9 van Boek 2 BW aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Super Winkel Fonds N.V. onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controle-aanpak continuïteit

De directie van Super Winkel Fonds N.V. heeft de continuïteitsveronderstelling gehanteerd bij het opstellen van de jaarrekening. De directie heeft hiertoe een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van Super Winkel Fonds N.V. om haar activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden na opstellen van de jaarrekening. Bij het evalueren van deze beoordeling van de directie hebben wij professionele oordeelsvorming toegepast en onze professioneel-kritische instelling gehandhaafd.

Wij hebben overwogen of de inschatting van het hanteren van de continuïteitsveronderstelling door de directie, gebaseerd op de kennis en inzichten die door ons zijn verkregen bij de controle van de jaarrekening of anderszins, alle geberutenissen of omstandigheden bevat die gereede twijfel zouden kunnen doen ontstaan over het vermogen van de onderneming om haar bedrijfsactiviteiten voort te zetten. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplichting om in onze controleverklaring de aandacht

te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de financiële overzichten of, indien dergelijke toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen.

Op basis van onze uitgevoerde werkzaamheden hebben wij geen gerede twijfel over de mogelijkheid of Super Winkel Fonds N.V. haar continuïteit kan handhaven in de komende twaalf maanden na opstellen van onze jaarrekening. Wij baseren onze conclusies op de controle-informatie die is verkregen tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Bericht van de Raad van Commissarissen.
- Verslag van de directie.
- Kerncijfers.
- Profiel

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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 directie 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 2023

Deloitte Accountants B.V.

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