



Voorgenomen wijziging voorwaarden en opschorting handel Super Winkel Fonds

12 juni 2024

Annexum Beheer B.V., de beheerder van Super Winkel Fonds (het 'Vastgoedfonds'), maakt hierbij het voornemen bekend om de voorwaarden van het Vastgoedfonds te wijzigen. De voorgenomen wijzigingen betreffen de herstructurering van een fiscale beleggingsinstelling naar een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening (de 'Herstructurering').

Vooruitlopend op de Herstructurering, die beoogd is plaats te vinden op 30 september 2024, worden de onderstaande wijzigingen 1 t/m 3 doorgevoerd.

De voorwaardenwijziging betreft:

1. Aanpassing van de statuten en administratievoorwaarden van Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds (het 'Administratiekantoor').
2. De mogelijkheid voor de Beheerder om de inkoop en/of uitgifte van certificaten tijdelijk op te schorten in verband met de Herstructurering.
3. Opschorting van de inkoop en uitgifte van certificaten tot 1 oktober 2024.
4. Herstructurering naar een fonds voor gemene rekening.

Als gevolg van wijziging 1 kan het Administratiekantoor de aandeelhoudersbesluiten nemen die nodig zijn voor de Herstructurering, zonder dat daarvoor nieuwe vergaderingen van certificaathouders moet worden gehouden, en kan de Stichting ook participaties in een fonds voor gemene rekening nemen en certificeren.

Wijzigingen 2 en 3 kunnen ertoe leiden dat inkoop en/of uitgifte van certificaten wordt uitgesteld tot na 30 september 2024, de beoogde datum van de Herstructurering.

Als gevolg van wijziging 4 wijzigen de juridische structuur de fiscale behandeling van het Vastgoedfonds. Meer informatie vindt u in onderstaande Toelichting en in de agenda van de vergadering van certificaathouders die op 22 april jl. aan certificaathouders verzonden is.

Bovengenoemde wijzigingen 1 t/m 3 treden in werking op 12 juli 2024. Deze wijzigingen worden opgenomen in een supplement bij het prospectus dat per heden op de website beschikbaar is.

Wijziging 4 treedt in werking op 30 september 2024, mits aan bepaalde voorwaarden is voldaan zoals vermeld in de Toelichting. Het (concept-)prospectus, zoals dat zal luiden na de Herstructurering, wordt per heden op de website geplaatst.

De Herstructurering, alsmede de wijziging van de administratievoorwaarden en statuten van het Administratiekantoor zijn goedgekeurd door de vergadering van certificaathouders op 16 mei 2024. Het in werking treden van bovengenoemde voorgenomen wijzigingen zal niet apart bekend worden gemaakt. Certificaathouders kunnen tot 12 juli 2024 onder de gebruikelijke voorwaarden uittreden.

Toelichting voorgenomen herstructurering Super Winkel Fonds N.V.

Het kabinet heeft in de afgelopen periode diverse besluiten genomen die van invloed zijn op vastgoedbeleggingen en het rendement van beleggers. Eén van deze maatregelen betreft de fiscale beleggingsinstelling ('fbi') voor Nederlandse vastgoedfondsen. Deze wordt per 1 januari 2025 afgeschaft voor fondsen die direct in Nederlands vastgoed beleggen.

Fiscale beleggingsinstellingen kennen een vennootschapsbelastingtarief van 0%. Met het verdwijnen van de fbi-status zal het Super Winkel Fonds een belaste vennootschap worden en 25,8% vennootschapsbelasting moeten afdragen over de winst van het fonds. Dit zou een structureel negatieve invloed hebben op het rendement van beleggers van het Super Winkel Fonds.

In verband met de wijziging van het fiscale regime voor een fiscale beleggingsinstelling (**FBI**) voor directe, Nederlandse vastgoedinvesteringen per 1 januari 2025, is het Super Winkel Fonds N.V. (de **Vennootschap**) voornemens een herstructurering te effectueren. Deze herstructurering heeft als doel de Vennootschap van een FBI naar een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening (**FGR**) om te zetten. Dit betekent dat het fonds geen belasting hoeft te betalen over de winst. Annexum is voornemens om de Herstructurering op 30 september 2024 van kracht te laten zijn, mits op dat moment aan bepaalde voorwaarden zal zijn voldaan.

Wat blijft hetzelfde

Hoewel de herstructurering ingrijpend lijkt, blijven de beleggingen, het beleggingsbeleid, de wijze van besluitvorming, de open-end structuur, de beheerder, de RvC en het toezicht ongewijzigd.

Wat verandert er voor u als belegger

- In plaats van certificaten van aandelen in de NV, krijgt u een gelijk aantal participaties in het Fonds voor Gemene Rekening
- Als belegger geeft u in uw belastingaangifte niet langer de waarde van uw certificaten op, maar geeft u naar rato de waarde op in de verschillende vermogensbestanddelen, zoals banktegoeden, beleggingen & andere bezittingen en schulden, van het Super Winkel Fonds FGR. De informatie die u nodig heeft voor uw aangifte, wordt door ons verstrekt.
- Op uw toekomstige uitkeringen wordt, nadat de herstructurering is voltooid, geen 15% dividendbelasting meer ingehouden.
- Voor rechtspersonen (zakelijke beleggers) die beleggen in het Super Winkel Fonds kan de herstructurering leiden tot een vervreemdingsresultaat (huidige waarde -/- fiscale boekwaarde).

Hoe verloopt het proces van herstructurering?

De herstructurering bestaat uit een aantal procedurele en juridische stappen. Deze zijn toegelicht bij de agenda van de jaarvergadering 16 mei 2024.

De (al dan niet juridische) stappen van de herstructurering (de **Herstructurering**) zijn:

- (a) Consultatie, volmacht en tax rulings: Annexum zal de investeerders consulteren over de voorgenomen Herstructurering en vragen om goedkeuring voor de Herstructurering en de benodigde juridische tussenstappen. Het prospectus zal worden aangepast. Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds (de **Stichting**) en Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen (de **Stichting II**) zullen als aandeelhouders van de Vennootschap in de algemene vergadering van de Vennootschap (de **AvA**) moeten instemmen. Op grond van de huidige statuten van de Stichting en de administratievoorwaarden dient de Stichting daarbij te handelen in overeenstemming met een daartoe strekkend, met het oog op de in de AvA, te nemen besluit van de Vergadering van Certificaathouders.
- (b) Overdracht economische eigendom SWF Invest I B.V. (SWF I): SWF I, één van de twee dochtermaatschappijen van de Vennootschap, zal de economische eigendom van het vastgoed dat zij houdt, overdragen aan de Vennootschap.
- (c) Statutenwijziging(en) SWF I: In verband met de fiscale eisen rondom het FBI-regime, moet het boekjaar van SWF I beëindigd worden per de datum van het van kracht worden van de Herstructurering en zal de doelomschrijving worden gewijzigd van SWF I. Bij een latere statutenwijziging wordt het boekjaar weer gewijzigd, namelijk terug naar het kalenderjaar.
- (d) Overdracht economische eigendom SWF Invest II B.V. (SWF II): SWF II, de andere dochtermaatschappij van de Vennootschap, zal de economische eigendom van het vastgoed dat zij houdt overdragen aan de Vennootschap.
- (e) Statutenwijziging(en) SWF II: – In verband met de fiscale eisen rondom het FBI-regime, moet het boekjaar van SWF II beëindigd worden per de datum van het van kracht worden van de Herstructurering en zal de doelomschrijving worden gewijzigd van SWF II. Bij een latere statutenwijziging wordt het boekjaar weer gewijzigd, namelijk terug naar het kalenderjaar.
- (f) Statutenwijziging en wijziging van de administratievoorwaarden van de Stichting: De statuten en administratievoorwaarden van de Stichting zullen worden gewijzigd zodat de administratievoorwaarden en statuten er in voorzien dat de Stichting ook participaties in de FGR kan houden en dat certificaten van aandelen uitgegeven voor aandelen in het kapitaal van de Vennootschap komen te vervallen wanneer de aandelen in het kapitaal van de Vennootschap komen te vervallen bij omzetting van de Vennootschap in de stichting of als de Stichting in liquidatie treedt. Verder zullen de administratievoorwaarden bepalen dat de Stichting als aandeelhouder in de Vennootschap alle besluiten kan nemen die nodig zijn voor de Herstructurering zonder dat daarvoor telkens een nieuwe vergadering van certificaathouders moet worden gehouden. Eén van die besluiten die de Stichting (samen met de Stichting II als andere aandeelhouder van de Vennootschap) zal nemen is de omzetting van de Vennootschap naar een stichting (stap I) hieronder).
- (g) SWF FGR opzetten: Voor het opzetten van SWF FGR worden fondsvoorwaarden, een overeenkomst van beheer en een overeenkomst van juridisch eigendom/administratie opgesteld. Annexum Beheer B.V. (welke entiteit nu tevens de beheerder en bestuurder van de Vennootschap is (de

Beheerder)) zal optreden als beheerder en de Vennootschap, SWF I en SWF II, en de Stichting Supermarktfonds III als juridisch eigenaars. Tevens wordt er een toetredingsovereenkomst opgesteld, die wordt aangegaan door de Vennootschap. De Vennootschap wordt daarmee (tijdelijk) de eerste participant in SWF FGR.

- (h) SWF FGR geeft participaties uit en de Vennootschap draagt economische eigendom vastgoed over: SWF FGR geeft participaties uit aan de Vennootschap tegen inbreng van de economische eigendom van het vastgoed door de Vennootschap als tegenprestatie. Als gevolg van deze stap houdt de Vennootschap de economische eigendom van de vastgoedportefeuille, maar nu in hoedanigheid van bewaarder van SWF FGR. Voordat dit geëffectueerd kan worden, worden de statuten van de Vennootschap gewijzigd, om in het doel op te nemen dat de Vennootschap ook als juridisch eigenaar voor SWF FGR op kan treden.
- (i) Omzetting van de Vennootschap naar een B.V.: De Vennootschap zal worden omgezet van een naamloze vennootschap naar een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, via een omzetting en statutenwijziging. Bij deze statutenwijziging zal ook het boekjaar worden gesloten en gaat er een nieuw boekjaar in, in verband met de (fiscale) eisen rondom het FBI-regime.
- (j) Intrekken door Vennootschap gehouden participaties FGR en uitgifte van participaties FGR aan huidige beleggers: De participaties FGR die de Vennootschap houdt, zullen worden ingetrokken en tegelijkertijd worden er nieuwe participaties FGR uitgegeven aan de huidige beleggers, en eventueel aan de Stichting en de Stichting II. De inkoopprijs van de participaties FGR wordt aan de Vennootschap schuldig gebleven zodat de Vennootschap een vordering op de FGR (lees: juridisch eigenaar) verkrijgt (**Vordering I**). De beleggers blijven de uitgifteprijs schuldig zodat de FGR (lees: juridisch eigenaar) een vordering verkrijgt op iedere belegger (**Vordering II**). De beleggers zullen een toetredingsovereenkomst aangaan in verband met hun toetreden tot SWF FGR.
- (k) Toetredingsovereenkomst met de beleggers: De beleggers melden zich aan voor de Herstructurering en aanvaarden de uitgifte van de participaties FGR door middel van een inschrijfformulier. Voor het slagen van de Herstructurering zonder fiscaal nadeel is vereist dat het overgrote deel van de certificaathouders zich aanmeldt voor de Herstructurering via het inschrijfformulier vóór een door de Beheerder te bepalen datum. Medewerkers van de Beheerder zullen certificaathouders zo nodig helpen bij de inschrijving.
- (l) Dividenduitkering: De Vennootschap zal een dividenduitkering doen aan de Stichting en/of de Stichting II, bestaande uit (een deel van) de Vordering I. De Stichting en de Stichting II zullen dat wat zij verkrijgen op grond van de dividenduitkering, vervolgens door uitkeren aan de certificaathouders die participaties nemen, waarbij (een deel van de) de Vordering I zal worden gecedeerd aan deze certificaathouders en direct verrekend met (een deel van de) de Vordering II.
- (m) Omzetting van de Vennootschap in een stichting: De Vennootschap, die op het moment van deze stap een B.V. is, zal worden omgezet naar een stichting, waardoor de aandelen en certificaten vervallen en de Vennootschap

nog alleen als doel heeft het zijn van juridisch eigenaar van het FGR. Omzetting van een BV in een stichting vergt machtiging van de rechtbank, die al in een eerder stadium van het proces zal worden aangevraagd. Ook eist de wet dat een dergelijke omzetting wordt aangekondigd in een landelijk verspreid dagblad, waarna er een verzetstermijn van twee maanden gaat lopen. Pas na het verlopen van deze verzetstermijn wordt een besluit tot omzetting van kracht.

- (n) Ontbinding van de Stichting: Op het moment dat de hele Herstructurering is afgerond en alle huidige certificaathouders hun certificaten hebben omgewisseld voor participaties in het FGR, zal de Stichting worden ontbonden aangezien de Stichting geen verdere functie meer heeft.
- (o) Besluit tot uitvoeren of annuleren van de Herstructurering: Het reeds genomen, algemene besluit van Annexum Beheer B.V., in hoedanigheid van de beheerder en bestuurder van de Vennootschap (de **Beheerder**) tot het implementeren van de Herstructurering, waaronder begrepen alle stappen zoals die hiervoor zijn opgenomen (het **Bestuursbesluit**), is genomen onder enkele ontbindende voorwaarden. Deze ontbindende voorwaarden houden in dat de Beheerder zich het recht voorbehoudt om te besluiten tot het niet of later voortzetten van de Herstructurering, indien:
- (a) de AFM niet -voor zover vereist- instemt met de voorgenomen Herstructurering en/of het aanbieden van participaties in de FGR; en/of
 - (b) de vereiste tax rulings niet worden verkregen van de Belastingdienst; en/of
 - (c) het percentage aanmeldingen van certificaathouders die hun certificaten willen omzetten in participaties FGR lager is dan een door de Beheerder vast te stellen percentage; en/of
 - (d) de Herstructurering niet in het belang is van de Vennootschap en van de investeerders, zulks naar het oordeel van de Beheerder wegens gewichtige redenen (zoals bijvoorbeeld significante marktveranderingen, wijzigingen in relevante wet- en regelgeving, onvoorziene financiële tegenvallers of elke andere omstandigheid die de haalbaarheid of wenselijkheid van de Herstructurering negatief beïnvloedt),

in welk geval het Bestuursbesluit komt te vervallen (de **Ontbindende Voorwaarden**). Enkele besluiten die door de AvA en de Vergadering van Certificaathouders moeten worden genomen in het kader van de Herstructurering zullen tevens gekoppeld worden aan de Ontbindende Voorwaarden, in die zin dat er tevens zal worden besloten dat indien de Beheerder besluit de Herstructurering niet voort te zetten de wijzigingen in de structuur waartoe door de AvA en/of de Vergadering van Certificaathouders is besloten, worden teruggedraaid.