

## Duits Nederlands Supermarkt Fonds



# Inhoudsopgave

Inleiding .....	3
Bericht van de Raad van Commissarissen .....	4
Kerncijfers .....	5
Verslag van de directie .....	6
Geconsolideerd halfjaarbericht 2023.....	11
Toelichting op het geconsolideerde halfjaarbericht .....	14
Toelichting op de geconsolideerde balans .....	15
Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	19
Bijlage 1: Vastgoedportefeuille 30 juni 2023 .....	21

## Inleiding

Het halfjaarbericht ('het rapport') is opgesteld door Annexum Beheer B.V. Dit rapport is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 boek 2 BW en is het geconsolideerde halfjaarbericht van het vastgoedfonds Duits Nederlands Supermarkt Fonds. Dit rapport bevat de geconsolideerde balans en de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

De handelsnaam van het vastgoedfonds is Duits Nederlands Supermarkt Fonds. Juridisch bestaat het vastgoedfonds uit de volgende vier vennootschappen: DNSF Zinkwerf BV ('Zinkwerf'), Duits Nederlands Supermarkt Fonds BV ('DNSF'), DNSF Orestes BV ('Orestes') en DNSF Holding BV ('Holding').

Het volledige aandelenkapitaal van de vier vennootschappen die samen het vastgoedfonds vormen is ondergebracht bij twee stichtingen: Stichting Administratiekantoor DNSF I ('STAK I') en Stichting Administratiekantoor DNSF II ('STAK II'). STAK I en STAK II geven voor de aandelen van elk van de vier vennootschappen in het vastgoedfonds certificaten uit. Een mandje van een certificaat van een aandeel in zowel Zinkwerf, DNSF, Orestes als in Holding samen wordt aangeduid als een participatie. Een participatie is uitsluitend in zijn geheel overdraagbaar. De certificaten die onderdeel uitmaken van een participatie kunnen dus niet afzonderlijk worden overgedragen. Beleggers kunnen deelnemen in het vastgoedfonds door het verkrijgen van participaties.

Amsterdam, 14 augustus 2023

Directie van Annexum Beheer B.V.:

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

# Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de participanten,

Hierbij bieden wij u het halfjaarbericht 2023 van Duits Nederlands Supermarkt Fonds aan, opgesteld door de directie en besproken op 14 augustus 2023. Het halfjaarbericht 2023 is niet gecontroleerd door de accountant.

De onderwerpen die tijdens de vergaderingen van onze Raad (op 23 maart 2023 en 14 augustus 2023) zijn besproken hadden betrekking op het (half)jaarbericht, de jaarvergadering op 16 mei 2023, ESG, de ontwikkelingen van de inflatie en rente, de fiscale overheidsmaatregelen, de naheffing van Duitse winstbelasting en het strategisch beleid inzake de vastgoedobjecten.

Ook onderhielden wij frequent contact over actuele ontwikkelingen met betrekking tot deze onderwerpen.

Amsterdam, 14 augustus 2023

De Raad van Commissarissen:

mr. B.J.H.S. Feilzer (Voorzitter)  
mr. W.J.G.M. van den Broek.  
mr. J.J.B. van den Biggelaar

## Kerncijfers

		2019	2020	2021	2022	H1 2023
<b>Resultaten (x € 1.000)</b>						
Bruto huuropbrengsten		11.586	11.420	10.260	9.240	4.820
Direct beleggingsresultaat		2.687	2.609	2.585	3.496	1.582
Indirect beleggingsresultaat		(442)	(622)	9.256	(7.494)	(2.594)
Totaal Beleggingsresultaat		2.245	1.987	11.841	(3.998)	(1.012)
<b>Balans (x € 1.000)</b>						
Vastgoedbeleggingen	1	160.975	159.095	145.335	146.420	146.658
Eigen vermogen		30.442	33.955	54.242	58.095	55.879
Vreemd vermogen (Hypothecair)		125.610	119.195	85.000	85.892	84.838
Vreemd vermogen (lening o/g)		4.560	5.000	5.000	-	1.500
Vreemd vermogen (obligaties)		6.187	6.183	-	-	-
Solvabiliteit (in %)	2	17,9%	20,1%	32,7%	38,6%	37,5%
Loan-to-value (in %) (hypothecair)		78,0%	74,9%	58,5%	58,7%	57,8%
Loan-to-value (in %) (totaal)	3	84,9%	81,9%	61,9%	58,7%	58,9%
Lopende kosten factor (in %)		25,1%	10,6%	6,7%	5,4%	5,6%
Aantal objecten in het fonds		45	43	38	30	30
Aantal supermarkten in het fonds		39	39	33	33	33
Supermarkten als % v/d huurinkomsten		65%	70%	73%	80%	80%
Gem. gewogen looptijd v/d huurovk. (jaren)		5,8	5,2	5,0	5,8	5,4
Bezettingsgraad		96%	95%	95%	98,7%	98,3%
Rentevast periode		2,5	1,5	3,4	4,3	3,8

1. De vastgoedbeleggingen zijn gewaardeerd tegen reële waarde.
2. De solvabiliteit is berekend door het eigen vermogen te delen door het totaalvermogen (balanstotaal).
3. De Loan-to-value is berekend door het vreemd vermogen af te zetten tegen de reële waarde van het vastgoed.

		2019	2020	2021	2022	H1 2023
<b>Bedragen in €</b>						
Uitstaande participaties		1.800.000	1.849.457	2.284.654	2.693.891	2.705.530
Direct beleggingsresultaat per participatie		1,49	1,43	1,25	1,40	0,59
Indirect beleggingsresultaat per participatie		(0,25)	(1,24)	5,05	(2,58)	(0,96)
Totaal Beleggingsresultaat per participatie		1,25	0,19	6,30	(1,18)	(0,37)
Intrinsieke waarde per participatie		18,59	18,36	23,74	21,57	20,65
Handelswaarde per participatie	1	18,59	18,36	23,51	22,22	21,50
Dividend per participatie	2	0,24	0,42	0,92	1,00	0,54
Contant uitgekeerd	3	0,24	0,42	0,92	1,00	0,54
Contant rendement		-	2,3%	5,0%	4,3%	2,4%

1. De handelswaarde zoals berekend door de directie van het fonds, ter indicatie voor toe- en uittreedende participanten.
2. Dividend per participatie is het uitgekeerde in het Fonds in het betreffende boekjaar
3. Contant uitgekeerd dividend per participatie is inclusief ingehouden dividendbelasting van alle dividenduitkeringen (inclusief herbeleggingen).

# Verslag van de directie

## Inleiding

Duits Nederlands Supermarkt Fonds is een vastgoedfonds dat belegt in een vastgoedportefeuille met voornamelijk solitaire supermarktpanden en (buurt)winkelcentra verspreid over Nederland en Duitsland. Het vastgoedfonds bestaat uit vier besloten vennootschappen naar Nederlands recht. Het vastgoedfonds is statutair gevestigd in Amsterdam en werkt onder Nederlands recht. De LEI-codes van de vier vennootschappen die tezamen het vastgoedfonds vormen zijn: 7245003ZFDAMRDLCQ206 (Zinkwerf), 7245005ASX6D32CVWU83 (DNSF), 7245001I7IN5 XN3YPQ22 (Orestes) en 724500QIDG45F4GZWB45 (DNSF Holding). Het doel van het vastgoedfonds is het beleggen van zijn vermogen in onroerende zaken in Nederland en Duitsland conform haar beleggingsbeleid, met als doel de participanten in de opbrengst te laten delen.

## Afgelopen halfjaar

De stappen die hebben plaatsgevonden in het herpositioneren van het fonds hebben in het eerste halfjaar van 2023 geleid tot sterke operationele resultaten. De loan-to-value is de afgelopen jaren sterk gedaald en rentes liggen reeds voor meerdere jaren vast. Hierdoor is de blootstelling van het fonds aan de stijgende rente in de kapitaalmarkten geminimaliseerd. Daarnaast is het percentage supermarkthuurlast verhoogd. Deze sector is, tot op heden, beter in staat de hoge huurindexaties op te vangen ten opzichte van andere type huurders en dit type vastgoed heeft minder last van neerwaartse druk op de waarderingen vergeleken met andere vastgoedcategorieën.

Door het indexeren van huurcontracten als het gevolg van de stijgende consumentenprijzen is de omzet met 7% gestegen ten opzichte van medio 2022, ondanks de verkoop van 9 panden in 2022. Daarnaast, zijn vervolgstappen ondernomen om de juridische structuur van het fonds verder te optimaliseren.

De naheffingsaanslag Körperschaftsteuer die in het eerste halfjaar in Duitsland is ontvangen bedroeg € 1,8 miljoen. De impact op de handelswaarde hiervan was ca. € 0,68 negatief per participatie. Na het aantrekken van een tijdelijke achtergestelde lening van € 1,5 miljoen met een looptijd van één jaar en een interestpercentage van 8% is de aanslag betaald. Op basis van de liquiditeitspositie van het fonds heeft de beheerder, in afwijking van de eerdere communicatie naar de beleggers, € 1,5 miljoen aangetrokken in plaats van € 2,5 miljoen.

Met betrekking tot eventuele naheffingsaanslagen bij de andere entiteiten geldt dat hier in het eerste halfjaar 2023 geen ontwikkelingen zijn geweest. Eventuele belastingclaims zullen worden bestreden bij de Duitse fiscale autoriteiten. Het maximale risico voor deze eventuele claims wordt geschat op € 0,7 miljoen. Voor dit risico is op intrinsieke waarde nog geen voorziening getroffen in het eerste halfjaar 2023. Voorzichtigheidshalve is bij de berekening van de handelswaarde wel rekening gehouden met deze potentiële claims.

De beheerder heeft besloten de inwinning van fiscaal advies bij één partij te leggen. Op deze manier wordt de gehele fiscale behandeling van DNSF bij één partij neergelegd. Dit moet tot betere coördinatie tussen het fonds en de belastingdiensten in Nederland en Duitsland gaan leiden.

## Marktomstandigheden

De veranderende marktomstandigheden hebben impact op de resultaten van Duits Nederlands Supermarkt 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% en in april met 9,6%. De index zal naar verwachting in december 2023 circa 3,9% bedragen. In Duitsland is de huurindexatie lager dan in Nederland door contractuele afspraken. Voor het Duits Nederlands Supermarkt Fonds resulteert dit in een totale verwachte jaarhuurstijging van ca. € 0,7 miljoen in 2023.

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 financiering 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. Verkopers houden nog vast aan de 'oude' waardes. 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, die zich langzaam en nog slechts gedeeltelijk vertalen naar stijgende huurwaardes. Deze huurwaardes vormen tezamen met het stijgende vereiste aanvangsrendement de basis voor de taxaties. Samen genomen leiden deze ontwikkelingen tot dalende of gelijkblijvende taxatiewaardes.

### Resultaat

Operationeel heeft het fonds een sterke performance gerealiseerd. Door de hoge inflatie zijn de huurprijzen fors gestegen. De huren worden jaarlijks geïndexeerd op basis van CPI indices.

De huuropbrengsten zijn gedurende het eerste halfjaar met € 0,3 miljoen gestegen tot € 4,8 miljoen. Deze stijging is inclusief een daling van € 0,3 miljoen in de huuropbrengsten medio 2023 als gevolg van het verkopen van panden in 2022. Het direct beleggingsresultaat is toegenomen naar € 1,6 miljoen (medio 2022: € 0,9 miljoen). Het direct resultaat ten opzichte van de opbrengsten is in 2023 gestegen naar 32,8% (medio 2022: 19,5%).

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 98,3% (op basis van vierkante meters, ultimo 2022: 98,7%). De gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 5,4 jaar (ultimo 2022: 5,8 jaar). De rentevaste periode is 3,8 jaar (ultimo 2022: 4,3 jaar).

Het totaal beleggingsresultaat is als volgt opgebouwd:

	1 januari 2023 30 juni 2023	1 januari 2022 30 juni 2022
	€	€
Opbrengsten	4.819.978	4.545.564
Exploitatielasten	(831.808)	(826.526)
Beheervergoeding	(375.000)	(360.000)
Algemene bedrijfslasten	(180.235)	(162.731)
Rentelasten (excl. amortisatie fin. kosten)	(1.456.143)	(1.959.700)
Vennootschapsbelasting (direct)	(394.343)	(349.765)
Direct beleggingsresultaat	1.582.449	886.842
<i>Als % van de opbrengsten</i>	<i>32,8%</i>	<i>19,5%</i>
(On)gerealiseerde waardeveranderingen	-	1.656.892
Afschrijvingskosten	(260.483)	(243.696)
(Amortisatie) financieringskosten	(179.607)	(317.411)
Vennootschapsbelasting	(2.154.071)	(922.874)
Indirect beleggingsresultaat	(2.594.161)	172.911
Totaal beleggingsresultaat	(1.011.712)	1.059.753

### Intrinsieke waarde en handelswaarde

De beheerder stelt de handelswaarde van een participatie vast op basis van de intrinsieke waarde. De beheerder is bevoegd de handelswaarde middels een opslag of afslag op de intrinsieke waarde bij te stellen. Het verschil van de handelswaarde ten opzichte van de intrinsieke waarde is de verwerking van de bijkomende kosten, aanpassing van de latente belastingverplichting en verwerking van de immateriële vaste activa. Aangezien beleggen in vastgoed een lange-termijn-karakter kent en de huidige wijze van berekenen de intrinsieke waarde onevenwichtig beïnvloedt vanuit het perspectief van zowel het fonds, uittredende beleggers als beleggers die participaties aankopen, wordt voor de handel

in participaties in het fonds een handelswaarde berekend waarbij het element van deze kosten is aangepast. In het prospectus en in de jaarrekeningen zijn de verschillen tussen intrinsieke en handelswaarde gedetailleerder omschreven.

Op basis van de handelswaarde bedraagt het eigen vermogen op balansdatum 30 juni 2023 € 58,2 miljoen. Het aantal uitstaande participaties is 2.705.530. De handelswaarde per participatie bedraagt € 21,50.

Op basis van intrinsieke- en handelswaarde ziet de balans er per 30 juni 2023 als volgt uit:

	Intrinsieke waarde	Handelswaarde
<i>Activa</i>	€	€
Vastgoedbeleggingen	146.658.460	146.658.460
Geactiveerde bijkomende kosten	-	2.927.689
Vorderingen	60.237	60.237
Immateriële vaste activa	1.230.202	397.284
Liquide middelen	1.242.244	1.242.244
<b>Totaal activa</b>	<b>149.191.143</b>	<b>151.285.914</b>
<i>Passiva</i>		
Eigen vermogen	57.844.900	58.169.736
Voorziening latente belastingverplichting	5.896.645	4.991.580
Kredietinstelling	83.336.855	83.336.855
Kortlopende schulden	4.078.743	4.787.743
<b>Totaal passiva</b>	<b>151.157.143</b>	<b>151.285.914</b>
Aantal participaties	2.705.530	2.705.530
Waarde per participatie	21,38	21,50

### Dividend

Het fonds streeft naar twee uitkeringen per jaar aan haar participanten. De uitkeringen worden, indien de cashflow dit toestaat uitgekeerd in juni en december. In juni 2023 is € 0,54 per participatie uitgekeerd (juni 2022: € 0,50).

### Vastgoedportefeuille

Het vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaarde k.k. De bepaling van de waarde vindt jaarlijks plaats door middel van externe taxaties. In december 2022 is de portefeuille extern gewaardeerd door CBRE. De waarde bedroeg per 31 december 2022 € 146,4 miljoen. Er heeft medio 2023 geen taxatie plaatsgevonden van de vastgoedportefeuille. De volgende taxatie wordt ultimo 2023 uitgevoerd.

De waarde van het vastgoed is met € 0,2 miljoen gestegen als het gevolg van investeringen in het pand aan de Zuidlaarderweg 79-91 in Annen. In Annen is de Aldi vestiging uitgebreid met de belendende winkels. De beheerder heeft een vijfjarige huurovereenkomst met Aldi gesloten. De verbouwingswerkzaamheden zijn gestart op 1 juni 2023 en inmiddels afgerond. Daarmee is dit object verbeterd, maar de uiteindelijke toekomst van het object is door nieuwbouw ontwikkelingen in een buurgemeente risicovol. Daarom is besloten het pand te verkopen. Een voorwaardelijke koopovereenkomst is inmiddels getekend.

De waarde van de objecten in Duitsland bedraagt per 30 juni 2023 € 85,0 miljoen (ultimo 2022: €85,0 miljoen) en in Nederland € 61,7 miljoen (ultimo 2022: € 61,4 miljoen).

De historische kostprijs van het vastgoed en bijkomende kosten is € 145,7 miljoen (ultimo 2022: € 145,5 miljoen). De historische kostprijs is gestegen door hierboven vermelde investering.

## Duurzaamheid

Het verduurzamen van ons vastgoed is een belangrijk aspect van actief portefeuillebeheer. We blijven hierop anticiperen vanwege het klimaatakkoord van Parijs en de duurzame ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties. Ook veranderende regelgeving en gestegen energieprijzen creëren meer urgentie en noodzaak voor huurders en eigenaren om duurzaamheid hoog op de agenda te zetten.

De afgelopen zes maanden hebben we verschillende aanpakken en maatregelen uitgevoerd, waaronder:

- Voor een aantal supermarktlocaties in de portefeuille is haalbaarheid voor investeren in zonnepanelen afgerond.
- De portefeuille beschikt over energielabels. Verreweg de meeste supermarkten in Nederland hebben een geldig zuinig 'A-label'.
- Huurders worden geconfronteerd met stijgende energielasten. Dit biedt kansen om de energieprestaties van de verhuurbare units te verbeteren. Samen met huurders, VVE's en onze technisch beheerder brengen we de terugverdientijden van maatregelen in kaart. Commerciële afspraken kunnen vervolgens bijdragen aan het verder verminderen van het energieverbruik en het verbeteren van de energielabels.
- Met onze duurzaamheidspartners wordt actief de energie gemonitord. Door onder andere het uitlezen van de slimme meters van gebouwen waar mogelijk krijgen we inzicht in het daadwerkelijke energieverbruik met name in leegstaande en algemene ruimtes.
- Voor alle elektra-aansluitingen op naam van dit fonds wordt groene stroom afgenomen.
- Shell Recharge is actief met het plaatsen van laadpalen bij diverse supermarkten in de portefeuille. Door beperkte beschikbaarheid van materialen en capaciteit bij netbeheerders is de realisatie van de laadpalen helaas wat vertraagd. Naar verwachting zullen de eerste laadpalen actief zijn eind 2023. Shell draagt alle kosten en zal de laadpalen exploiteren. Het fonds ontvangt hiervoor aanvullende inkomsten.

## Financiering

Het fonds is in 2022 succesvol geherfinancierd met langlopende hypothecaire financieringen. De Duitse portefeuille is gefinancierd door UniCredit en de Nederlandse portefeuille door een private investeerder. De totale herfinanciering bedroeg € 88,0 miljoen. Met deze nieuwe hypothecaire financieringen is de optimalisatie van de portefeuille mogelijk gemaakt.

De nieuwe leningen en voorwaarden zijn als volgt:

	Duitsland Senior	Duitsland Junior	Nederland Senior	Totaal
Financier	Unicredit	Unicredit	Aukera	
Hoofdsom financiering	43.137.500	6.862.500	38.000.000	88.000.000
Looptijd	31-mrt-27	31-mrt-27	dec-27	
Aflossing	2,50%	15,00%	0,00%	
Rente (gemiddeld gewogen)	1,72%	4,12%	4,50%	3,11%
<b>Stand per balansdatum</b>	<b>41.519.840</b>	<b>5.318.436</b>	<b>38.000.000</b>	<b>84.838.276</b>

UniCredit heeft twee faciliteiten verstrekt, een senior- en een juniorfinanciering, samen € 50 miljoen. Deze leningen lopen tot 2027. De rente op het senior-deel bedraagt 1,7%, die op het junior-deel 4,1%. De gemiddelde gewogen rente bedraagt de komende jaren circa 3,1% per jaar.

De hypothecaire loan-to-value is mede door deze herfinanciering gedaald naar 57,8% (ultimo 2022: 58,7%).

In 2023 heeft het fonds kortlopende achtergestelde leningen aangetrokken ter hoogte van € 1,5 miljoen. De rente op de leningen bedraagt 8%. De aflosdatum van de financieringen is op 8 juni 2024 met optie tot verlenging tot 8 december 2024.

### Vooruitzichten

In algemene zin is de toekomst voor de vastgoedmarkt voor het restant van 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 in het eerste halfjaar van 2023 hebben geleid tot een like-for-like (gecorrigeerd voor verkopen in 2022) stijging in de huuropbrengst van 12,5% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Echter kunnen deze huurprijsaanpassingen 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 rentecontracten heeft tot en met medio en ultimo 2027, zal het direct beleggingsresultaat van het fonds naar verwachting voorlopig niet onder druk komen te staan.

Amsterdam, 14 augustus 2023

De directie:  
Annexum Beheer B.V.

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

# Geconsolideerd halfjaarbericht 2023

## BALANS PER 30 JUNI 2023

<i>Voor resultaatbestemming</i>		30 juni 2023	31 december 2022
<i>Activa</i>	<i>ref.</i>	€	€
<b>Beleggingen</b>			
Vastgoedbeleggingen	1	146.658.460	146.420.000
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren		14.715	47.641
Overige vorderingen en overlopende activa		45.522	456.520
		60.237	504.161
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa		1.230.202	1.490.685
Liquide middelen		1.242.244	2.005.460
		2.472.446	3.496.145
<b>Totaal activa</b>		149.191.143	150.420.306
<i>Passiva</i>			
<b>Eigen vermogen</b>	2		
Aandelen kapitaal		27.055	26.939
Agioreserve		55.834.654	55.584.541
Wettelijke reserve		1.230.202	1.490.685
Herwaarderingsreserve		15.227.345	15.224.302
Overige reserves		(15.428.645)	(10.233.517)
Onverdeeld resultaat		(1.011.712)	(3.997.867)
		55.878.900	58.095.083
<b>Voorzieningen</b>		5.896.645	5.708.573
<b>Langlopende schulden</b>	3	81.229.039	82.143.598
<b>Kortlopende schulden</b>	4		
Hypothecaire kortlopende schulden		2.107.816	2.107.816
Achtergestelde lening		1.500.000	-
Crediteuren		266.033	965.846
Overige kortlopende schulden		2.312.710	1.399.390
		6.186.559	4.473.052
<b>Totaal passiva</b>		149.191.143	150.420.306

## WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI T/M 30 JUNI 2023

		1 januari 2023	1 januari 2022
		30 juni 2023	30 juni 2022
		€	€
	<i>ref.</i>		
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huuropbrengsten	5	4.819.978	4.545.564
Exploitatie-uitgaven	6	(831.808)	(826.526)
		<u>3.988.170</u>	<u>3.719.038</u>
<b>Waardeveranderingen van de beleggingen</b>			
Ongerealiseerde waardeveranderingen	1	-	10.329.392
Gerealiseerde waardeveranderingen	1	-	(8.672.500)
		<u>-</u>	<u>1.656.892</u>
<b>Som van de opbrengsten (uit beleggingen)</b>		<b>3.988.170</b>	<b>5.375.930</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Vergoedingen aan beheerder		(375.000)	(360.000)
Algemene bedrijfslasten		(180.235)	(162.731)
Afschrijvingskosten		(260.483)	(243.696)
Rentebaten en -lasten		(1.635.750)	(2.277.111)
		<u>(2.451.468)</u>	<u>(3.043.538)</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>1.536.702</b>	<b>2.332.392</b>
Belastingen	7	(2.548.414)	(1.272.639)
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>(1.011.712)</b>	<b>1.059.753</b>
		1 januari 2023	1 januari 2022
		30 juni 2023	30 juni 2022
		€	€
Direct beleggingsresultaat		1.582.449	886.842
Indirect beleggingsresultaat		(2.594.161)	172.911
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>(1.011.712)</b>	<b>1.059.753</b>

## KASSTROOMOVERZICHT 1 JANUARI T/M 30 JUNI 2023

<i>Volgens indirecte methode</i>		1 januari 2023	1 januari 2022
		30 juni 2023	30 juni 2022
	<i>ref.</i>	€	€
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>			
Resultaat na belastingen		(1.011.712)	1.059.753
Ongerealiseerde waardeverandering	1	-	(10.329.392)
Gerealiseerde waardeverandering	1	-	8.672.500
Dotatie/ontrekking belastinglatentie		188.072	922.874
Amortisatie / afschrijvingen		440.090	561.107
Mutatie werkkapitaal		657.431	7.592.303
		<u>273.881</u>	<u>8.479.145</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			
Investerings in vastgoed objecten	1	(238.460)	(15.410.464)
Desinvesteringen vastgoed objecten	1	-	9.777.492
		<u>(238.460)</u>	<u>(5.632.972)</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Opname hypothecaire lening	3	-	85.000.000
Aflossing hypothecaire lening	3	(1.053.908)	(94.023.207)
Aflossing obligatielening			(5.153.791)
Geactiveerde financieringskosten	3	(40.258)	(794.630)
Opname achtergestelde lening	4	1.500.000	-
Uitgifte en inkoop van participaties	2	250.230	8.953.208
Geactiveerde emissiekosten		-	(305.775)
Dividend	2	(1.454.701)	(1.273.025)
		<u>(798.637)</u>	<u>(7.597.220)</u>
<b>Netto kasstroom</b>		<b>(763.216)</b>	<b>(4.751.047)</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>			
Geldmiddelen per 1 januari		2.005.460	7.673.651
Geldmiddelen per 30 juni		1.242.244	2.922.604
<b>Toename / (Afname) geldmiddelen</b>		<b>(763.216)</b>	<b>(4.751.047)</b>

# Toelichting op het geconsolideerde halfjaarbericht

## Algemeen

De handelsnaam van het vastgoedfonds is Duits Nederlands Supermarkt Fonds. Het vastgoedfonds bestaat uit de volgende vier besloten vennootschappen: DNSF Zinkwerf BV ('Zinkwerf'), Duits Nederlands Supermarkt Fonds BV ('DNSF'), DNSF Orestes BV ('Orestes') en DNSF Holding BV ('Holding'). Het vastgoedfonds is statutair gevestigd te Amsterdam (Nederland) met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX te Amsterdam. Het vastgoedfonds is opgericht naar Nederlands recht.

## Fiscale status

De fondsentiteiten zijn als binnenlands belastingplichtige entiteiten regulier onderworpen aan de heffing van Vennootschapsbelasting voor hun wereldinkomen, wat betekent dat het behaalde resultaat belast is tegen het statutaire tarief van 15% over winsten tot € 200.000 en 25,8% over winsten boven € 200.000 (tarieven geldend in 2023). Echter, inkomsten en uitgaven die verband houden met de in Duitsland gelegen onroerende zaken zijn voor de Nederlandse belastingheffing vrijgesteld op grond van de objectvrijstelling. Deze inkomensbestanddelen zijn wel in Duitsland onderworpen aan belastingheffing (zie hierna).

Voor de fondsentiteiten die tezamen gevoegd zijn in een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting geldt dat deze worden behandeld als was sprake van één belastingplichtige. Dat betekent eveneens dat onder andere fiscale resultaten van de in de fiscale eenheid opgenomen entiteiten onderling kunnen worden verrekend, zowel binnen het jaar als over de jaren heen en dat vermogensbestanddelen van entiteiten behorend tot dezelfde fiscale eenheid in beginsel zonder fiscale gevolgen kunnen worden overgedragen.

De fondsentiteiten naar Nederlands recht zijn opgericht en voor fiscale doeleinden als inwoner van Nederland kwalificeren, zijn zij onderworpen aan Duitse vennootschapsbelasting met betrekking tot hun inkomen uit de in Duitsland gelegen onroerende zaken (beperkt belastingplichtig). In casu bestaat het inkomen uit de Duitse bron uit huurinkomsten uit de Duitse onroerende zaken en verkoopresultaten die gerealiseerd worden bij de verkoop van in Duitsland gelegen onroerende zaken.

## Doelstelling

Het doel van het vastgoedfonds is het beleggen van zijn vermogen in onroerende zaken in Nederland en Duitsland conform haar beleggingsbeleid, met als doel de participanten in de opbrengst te laten delen. Hierbij worden de risico's zoveel mogelijk worden gespreid. Het Vastgoedfonds zal in beginsel volledig in Vastgoed beleggen.

## Directie

Per 19 juni 2018 is Annexum Beheer B.V. bestuurder van het fonds en worden alle beheeractiviteiten door Annexum Beheer B.V. uitgevoerd. De directie van Annexum Beheer B.V. bestaat uit de heren H.W. Boissevain, H.F.J.P.M.G. Grevers en R.P. Boon.

## Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit de heren B.J.H.S. Feilzer (Voorzitter), W.J.G.M. van den Broek en J.J.B. van den Biggelaar.

## Algemene grondslagen voor de opstelling van het halfjaarbericht

### Algemeen

Het halfjaarbericht voor de periode geëindigd op 30 juni 2023 is opgesteld door Annexum Beheer B.V. om te voldoen aan de vereisten van het prospectus van Duits Nederlands Supermarkt Fonds.

Dit halfjaarbericht is opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 BW van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het halfjaarbericht is opgesteld in euro's. Dezelfde grondslagen voor de waardering van activa, passiva en resultaatbepaling worden gehanteerd als in het jaarbericht 2022. Het halfjaarbericht van 2023 is niet gecontroleerd door een accountant.

# Toelichting op de geconsolideerde balans

## 1. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de post vastgoedbeleggingen is als volgt:

	30 juni 2023	31 december 2022
	€	€
Aanschafwaarde	145.479.749	146.450.730
Cumulatieve waardeverandering	940.251	(1.115.730)
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>146.420.000</b>	<b>145.335.000</b>
<i>Mutaties:</i>		
Investeringsen	238.460	15.837.297
Desinvesteringsen	-	(9.827.345)
Gerealiseerde waardeverandering	-	(6.980.933)
Ongerealiseerde waardeveranderingen	-	2.055.981
Saldo	238.460	1.085.000
Aanschafwaarde	145.718.209	145.479.749
Cumulatieve waardeverandering	940.251	940.251
<b>Boekwaarde per balansdatum</b>	<b>146.658.460</b>	<b>146.420.000</b>

Het vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaarde k.k. De bepaling van de waarde vindt jaarlijks plaats door middel van externe taxaties. In december 2022 is de portefeuille extern gewaardeerd door CBRE. De waarde bedroeg per 31 december 2022 € 146,4 miljoen. Er heeft medio 2023 geen taxatie plaatsgevonden van de vastgoedportefeuille. De volgende taxatie wordt ultimo 2023 uitgevoerd.

De waarde van het vastgoed is met € 0,2 miljoen gestegen als het gevolg van investeringen in het pand aan de Zuidlaarderweg 79-91 in Annen. In Annen wordt de Aldi vestiging uitgebreid met de belendende winkels. De beheerder heeft een langjarige huurovereenkomst met Aldi gesloten. De verbouwwerkzaamheden zijn gestart op 1 juni 2023.

De waarde van de objecten in Duitsland bedraagt per 30 juni 2023 € 85,0 miljoen (ultimo 2022: €85,0 miljoen) en in Nederland € 61,7 miljoen (ultimo 2022: € 61,4 miljoen).

De historische kostprijs van het vastgoed en bijkomende kosten bedroeg totaal € 145,7 miljoen (ultimo 2022: € 145,5 miljoen). De historische kostprijs is gestegen door hierboven vermelde investering.

### 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 vastgoed- beleggingen, 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 gehanteerde rentevoet ligt tussen 5,32% en 19,61% voor de Nederlandse objecten en 4,76% en 7,87% voor de Duitse objecten.

### Zekerheden

Hypotheekrecht, eerste in rang, groot € 88.000.000 op het vastgoed, pandrecht op vorderingen, huurinkomsten en op de in het vastgoed aanwezige roerende zaken en verpanding van verzekeringsspenningen en bankrekeningen.

## 2. Eigen vermogen

De mutatie in het aantal geplaatste aandelen gedurende 2023 is het gevolg van de dividenduitkering gedurende het jaar waarbij beleggers de optie hebben om hun dividend te herbeleggen.

De mutaties in het eigen vermogen over het eerste halfjaar van 2023 zijn als volgt gespecificeerd:

	Aandelen kapitaal	Agio- reseve	Wettelijke reserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Onverdeeld Resultaat	Totaal 2023
	€	€	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari	26.939	55.584.541	1.490.685	15.224.302	(10.233.517)	(3.997.867)	58.095.083
Resultaat bestemming	-	-	-	-	(3.997.867)	3.997.867	-
Inkoop en uitgifte	116	250.113	-	-	-	-	250.230
Dividend	-	-	-	-	(1.454.701)	-	(1.454.701)
Vrijval wettelijke reserve	-	-	(260.483)	-	260.483	-	-
Herwaarderingsreserve	-	-	-	3.043	(3.043)	-	-
Resultaat na belasting	-	-	-	-	-	(1.011.712)	(1.011.712)
<b>Stand per 30 juni 2023</b>	<b>27.055</b>	<b>55.834.654</b>	<b>1.230.202</b>	<b>15.227.345</b>	<b>(15.428.645)</b>	<b>(1.011.712)</b>	<b>55.878.900</b>

### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de Algemene Vergadering gehouden op 16 mei 2023. De Algemene Vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

## 3. Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	Duitsland Sr. Lening	Duitsland Jr. Lening	Nederland Sr. Lening	Fin- kosten	Totaal 2023	Totaal 2022
	€	€	€	€	€	€
<b>Stand per 1 januari</b>	40.980.620	4.803.748	38.000.000	(1.640.770)	82.143.598	81.942.000
Opname	-	-	-	-	-	38.000.000
Aflossing	(539.220)	(514.688)	-	-	(1.053.908)	(37.107.816)
Geactiveerde financieringskosten	-	-	-	(40.258)	(40.258)	(1.533.127)
Amortisatie	-	-	-	179.607	179.607	842.541
Van / (naar) kortlopende schulden	-	-	-	-	-	-
<b>Stand per balansdatum</b>	<b>40.441.400</b>	<b>4.289.060</b>	<b>38.000.000</b>	<b>(1.501.421)</b>	<b>81.229.039</b>	<b>82.143.598</b>

De vervalkalender van de schulden is als volgt:

	Duitsland Sr. Lening	Duitsland Jr. Lening	Nederland Sr. Lening	Totaal 30 juni 2023
	€	€	€	€
Schulden < 1 jaar:	1.078.440	1.029.376	-	2.107.816
Schulden Tussen 1 en 5 jaar:	40.441.400	4.289.060	38.000.000	82.730.460
Schulden >= 5 jaar:	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>41.519.840</b>	<b>5.318.436</b>	<b>38.000.000</b>	<b>84.838.276</b>

De aflossingsverplichting voor de komende twaalf maanden is, ter hoogte van € 2,1 miljoen, opgenomen onder de kortlopende schulden (noot 4).

De belangrijkste kenmerken van de schulden zijn als volgt:

	Duitsland	Duitsland	Nederland	Totaal
	Senior	Junior	Senior	
Financier	Unicredit	Unicredit	Aukera	
Hoofdsom financiering	43.137.500	6.862.500	38.000.000	88.000.000
Looptijd	31-mrt-27	31-mrt-27	dec-27	
Aflossing	2,50%	15,00%	0,00%	
Rente (gemiddeld gewogen)	1,72%	4,12%	4,50%	3,11%
<b>Stand per balansdatum</b>	41.519.840	5.318.436	38.000.000	84.838.276

### Unicredit

Het vastgoedfonds heeft een financiering aangetrokken bij Unicredit Bank AG met als zekerheid het Duitse vastgoed. De financiering met Unicredit Bank AG is aangegaan op 12 januari 2022 en kent de volgende kenmerken:

- Hoofdsom: € 50.000.000 verdeeld over twee faciliteiten
  - o Senior faciliteit: € 43.137.500
  - o Junior faciliteit: € 6.862.500
- Looptijd: ruim 5 jaar tot 31 maart 2027.
- Rente: 3 maands Euribor rentetarief (met een minimum van negatief 1,5% voor de Senior faciliteit en een minimum van negatief 4,0% voor de Junior faciliteit) vermeerderd met een marge van 1,5% per jaar voor de Senior faciliteit en 4,0% voor de junior faciliteit. Hierbij is de 3 maands Euribor gehedged op 0,222% voor de Senior faciliteit en 0,117% voor de Junior faciliteit. Hiermee bedragen de effectieve, vaste rentepercentages 1,72% en 4,12% voor de Senior faciliteit en Junior faciliteit respectievelijk.
- Aflossing: Aflossing bedraagt jaarlijks 2,0% voor de Senior faciliteit en 15,0% voor de Junior faciliteit.
- Zekerheden: Hypotheekrecht, eerste in rang, groot € 50.000.000 (te vermeerderen met 40% voor rente en kosten) op het Vastgoed, pandrecht op vorderingen, huurinkomsten en op de in het vastgoed aanwezige roerende zaken en verpanding van verzekeringspenningen
- Loan to Value (LTV): Het Loan to Value convenant houdt in dat de uitstaande hoofdsom maximaal een vooraf afgesproken deel van de marktwaarde van het gefinancierde vastgoed mag bedragen. Dit wordt uitgedrukt in een percentage (LTV). Indien de LTV de drempelwaarde van 75,0% overstijgt, is de lening opeisbaar.
- Net Debt Yield (NDY): De Net debt Yield (NDY) houdt in dat de netto huurinkomsten afgezet worden tegen de hoofdsom van de financiering over een periode van 12 maanden. Dit wordt uitgedrukt in een percentage (NDY). Indien de NDY zakt onder de volgende drempelwaarden dan is de lening opeisbaar: 7,25% gedurende de eerste drie jaar van de looptijd; 7,75% gedurende de rest van de looptijd. Het Net Debt Yield convenant wordt eenmaal per kwartaal getoetst.
- Cash Trap Event: In het geval de NDY onder een vooraf afgesproken waarde uit komt, wordt de cashflow die niet direct benodigd is voor de exploitatie van het vastgoed aangewend voor aflossing totdat aan de vooraf afgesproken waardes wordt voldaan. De drempelwaardes hiervoor zijn 8,0% gedurende de eerste drie jaar van de looptijd; 8,5% gedurende de rest van de looptijd.
- Bijzondere bepalingen: Bij tussentijdse verkoop van een vastgoedobject dient 120% van de aan het desbetreffende vastgoedobject gealloceerde deel van de hoofdsom te worden afgelost.

### Aukera

Het vastgoedfonds heeft een financiering aangetrokken bij Aukera Real Estate AG met als zekerheid het Nederlandse vastgoed. De financiering met Aukera is aangegaan in december 2022 en kent de volgende kenmerken:

- Hoofdsom: € 38.000.000
- Looptijd 5 jaar tot december 2027.
- Rente: vaste rentepercentage op 4,5%
- Aflossing: nihil
- Zekerheden: Hypotheekrecht, eerste in rang, groot € 38.000.000 (te vermeerderen met 40% voor rente en kosten) op het Vastgoed, pandrecht op vorderingen, huurinkomsten en op de in het vastgoed aanwezige roerende zaken en verpanding van verzekeringspenningen
- Loan to Value (LTV): Het Loan to Value convenant houdt in dat de uitstaande hoofdsom maximaal een vooraf afgesproken deel van de marktwaarde van het gefinancierde vastgoed mag bedragen. Dit wordt uitgedrukt in een percentage (LTV). Indien de LTV de drempelwaarde van 80,0% overstijgt, is de lening opeisbaar.

- Debt Service Coverage Ratio (DSCR): Het Debt Service Coverage Ratio convenant houdt in dat het geprojecteerde netto bedrijfsresultaat voor de komende 12 maanden niet een vooraf afgesproken veelvoud (ratio) is van de som van rente en aflossing voor de komende 12 maanden. Indien dit ratio onder de drempelwaarde van 115,0% overstijgt, is de lening opeisbaar.
- Cash Trap Event: In het geval de LTV onder, of de DSCR boven een vooraf afgesproken waarde uit komt, wordt de cashflow die niet direct benodigd is voor de exploitatie van het vastgoed aangewend voor aflossing totdat aan de vooraf afgesproken waardes wordt voldaan. De LTV drempelwaarde is hiervoor 70,0% en de DSCR convenant is hiervoor 135,0%.

Gedurende de looptijd kan de Financiering opeisbaar worden ingeval het Vastgoedfonds in verzuim is met betrekking tot haar in de leningsovereenkomst opgenomen verplichtingen. De voornaamste gronden voor verzuim zijn: 1) het niet voldoen aan een betalingsverplichting aan de Financier, 2) het doorbreken van één van de financiële convenanten (LTV of NDY). Het fonds is medio 2023 in naleving van alle convenanten.

#### 4. Kortlopende schulden

De post kortlopende schulden is als volgt gespecificeerd:

	30 juni 2023	31 december 2022
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	2.107.816	2.107.816
Achtergestelde lening	1.500.000	-
Crediteuren	266.033	965.846
Vennootschapsbelasting	982.618	485.704
Vooruit ontvangen huur	653.569	571.934
Waarborgsommen	91.438	91.438
Accountants- en advieskosten	76.999	104.000
Nog te betalen bedragen	97.674	80.674
Overige schulden en kortlopende passiva	410.412	65.640
<b>Boekwaarde per balansdatum</b>	<b>6.186.559</b>	<b>4.473.052</b>

In 2023 heeft het fonds kortlopende achtergestelde leningen aangetrokken ter hoogte van €1,5 miljoen. De rente op de leningen bedraagt 8%. De aflosdatum van de financieringen is op 8 juni 2024 met optie tot verlening tot 8 december 2024.

De bedragen opgenomen onder kortlopende schulden vervallen binnen één jaar.

## Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

### 5. Huuropbrengsten

	1 januari 2023 30 juni 2023	1 januari 2022 30 juni 2022
	€	€
Bruto huuropbrengsten	4.853.796	4.722.030
Huurkortingen	(44.370)	(177.681)
Overige opbrengsten	10.552	1.215
<b>Totaal</b>	<b>4.819.978</b>	<b>4.545.564</b>

### 6. Exploitatie-uitgaven

	1 januari 2023 30 juni 2023	1 januari 2022 30 juni 2022
	€	€
Property Management	173.276	133.003
Zakelijke lasten	219.790	237.250
Onderhoud en bijdrage VVE	233.916	140.242
Vergoeding verhuurmutaties	15.276	31.500
Verzekeringen	134.511	58.500
Taxatiekosten	9.000	24.924
Servicekosten rekening eigenaar	5.285	1.102
Overige exploitatiekosten	40.754	200.005
<b>Totaal</b>	<b>831.808</b>	<b>826.526</b>

Vergoedingen voor vastgoedmanagement en verhuurcourtages worden, indien van toepassing, in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder. Medio 2023 heeft de beheerder € 173.276 (medio 2022: € 133.003) aan vastgoedmanagementvergoeding in rekening gebracht. Gedurende de periode heeft de beheerder € 15.276 (medio 2022: € 31.500) aan vergoeding verhuurcourtages in rekening gebracht.

### 7. Belastingen

	1 januari 2023 30 juni 2023	1 januari 2022 30 juni 2022
	€	€
Belastingen - acuut	2.360.342	349.765
Belastingen - latentie	188.072	922.874
<b>Totaal</b>	<b>2.548.414</b>	<b>1.272.639</b>

De acute belastinglast wordt voornamelijk gedreven door de naheffingsaanslag Körperschaftsteuer die in het eerste halfjaar in Duitsland is ontvangen en bedroeg € 1,8 miljoen.

Met betrekking tot eventuele naheffingsaanslagen bij de andere entiteiten geldt dat hier in het eerste halfjaar 2023 geen ontwikkelingen zijn geweest. Eventuele belastingclaims zullen worden bestreden bij de Duitse fiscale autoriteiten. Het maximale risico voor deze eventuele claims wordt geschat op € 0,7 miljoen. Omdat tot op heden geen aankondigingen van fiscaal boekenonderzoek bij deze entiteiten zijn ontvangen, is voor dit risico nog geen voorziening getroffen in het eerste halfjaar 2023. Voorzichtigheidshalve is bij de berekening van de handelswaarde wel rekening gehouden met deze potentiële claims.

### **8. Vergoedingen en transacties met gelieerde partijen**

Transacties met verbonden partijen vinden plaats onder marktconforme voorwaarden.

### **Overige informatie**

Duits Nederlands Supermarkt Fonds heeft in 2023 geen personeel in dienst (2022: 0).

### ***Ondertekening van het halfjaarbericht:***

Amsterdam, 14 augustus 2023

Annexum Beheer B.V.

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

## Bijlage 1: Vastgoedportefeuille 30 juni 2023

<i>Land</i>	<i>Plaats</i>	<i>Adres</i>	<i>Metrage</i>
Duitsland	Altenoythe	Altenoythestrassen 37	1.623
Duitsland	Augustdorf	Rosenstrasse 8 / Nelkenstrasse	2.437
Duitsland	Bakum	Südholter Strasse 3	2.479
Duitsland	Bunde	Neuschänzerstrasse 22	2.814
Duitsland	Dortmund-Holzen	Heideweg 51	2.100
Duitsland	Georgsmarienhütte	Klöknerstrasse 27	3.112
Duitsland	Ibbenbüren	Rheiner Strasse 68	2.946
Duitsland	Preußisch Oldendorf	Marktstrasse 2	4.906
Duitsland	Püsselbüren	Rosslauer Strasse 4-6	1.336
Duitsland	Quakenbrück	Wilhemstrasse 27-35	2.761
Duitsland	Rahden	Eisenbahnstrasse 20	1.477
Duitsland	Sassenberg	Füchtorferstrasse 19A	2.244
Duitsland	Schiffdorf	Neufelder Weg 4	1.676
Duitsland	Steinfeld	Lohner Strasse 4	4.958
Duitsland	Steinfeld	Lohner Strasse 2	1.854
Duitsland	Syke	Herrlichkeit 27	2.033
Duitsland	Twistringen	Bremer Strasse 16	1.498
Duitsland	Uelsen	Nijkamp 2	1.992
Duitsland	Vechta	Oyther Strasse 85	1.597
Duitsland	Vechta	Diepholzer Strasse 1	3.483
Nederland	Amerongen	Koenestraat 36	1.321
Nederland	Annen	Zuidlaarderweg 79 - 91	3.710
Nederland	Boxmeer	Burg. Verkeuijstraat 11	1.534
Nederland	Culemborg	Vianensestraat 1-5	1.552
Nederland	Dalfsen	Kerkplein 15,16,17	816
Nederland	Druten	Heuvel 10	1.989
Nederland	Hengelo	Raadhuisstraat 47A	2.892
Nederland	Lelystad	Waagpassage	3.775
Nederland	Uden	Muziekplein 1	1.992
Nederland	Wijchen	Homberg 2525	2.838
<b>Totaal</b>			<b>71.745</b>