

# BELEGGEN IN EEN SUPERMARKTPORTEFEUILLE

VERWACHT TOTAALRENDEMENT 8,2% PER JAAR (GEMIDDELD OVER 4,83 JAAR)  
WAARVAN DIRECT RENDEMENT 7,5% EN 4,6% CONTANT RENDEMENT

## EMISSIE DUIJS NEDERLANDS SUPERMARKT FONDS



**BELEGGEN IN 33 SUPERMARKTEN  
IN NEDERLAND EN DUITSLAND**



**BEZETTINGSGRAAD  
CA. 97%**



**GEMIDDELDE RESTERENDE  
LOOPTIJD HUURCONTRACTEN CA. 5,2 JAAR**



**VLOEROPPERVLAKTE  
CA. 83.116 M<sup>2</sup>**

# INHOUDSOPGAVE

<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>De markt</b>	<b>4</b>
<b>Portefeuille</b>	<b>6</b>
<b>Financiële aspecten</b>	<b>12</b>
<b>Fiscale aspecten</b>	<b>14</b>
<b>Juridische aspecten en structuur</b>	<b>17</b>
<b>Risico's</b>	<b>18</b>
<b>Over Annexum</b>	<b>22</b>
<b>Deelname</b>	<b>23</b>



# INLEIDING



Eten en drinken zijn eerste levensbehoeften van een mens en tijdens de corona-uitbraak bleek ook dat de consumptie van voedsel vaak niet conjunctuur gevoelig is. Supermarkten voorzien in die dagelijkse behoefte van een consument. En ze weten met vernieuwende serviceconcepten en het gebruik van nieuwe technologieën op de winkelvloer in te spelen op het gedrag van consumenten. Maar wist u dat supermarkten ook beleggingsobjecten zijn? De afgelopen 20 jaar investeerde Annexum veelvuldig in supermarktvastgoed in zowel Nederland als Duitsland.

Voor het eerste deel van de emissie van het Duits Nederlands Supermarkt Fonds in december 2021 was veel animo; binnen twee weken is ruim € 16 miljoen opgehaald. De gelegenheid doet zich voor om een nieuwe supermarkt aan te kopen in Nederland, waardoor de beheerder heeft besloten de emissie voort te zetten en uit te breiden met maximaal € 10 miljoen. Mede door de voorgenomen verkoop van enkele retailobjecten uit het fonds, zal met deze aankoop het risico/rendementverhouding in het fonds verbeteren.

## Kenmerken Duits Nederlands Supermarkt Fonds

- De portefeuille bestaat uit 21 objecten in Duitsland en 17 in Nederland, met in totaal 33 supermarkten
- De totale vloeroppervlakte is ca. 83.116 m<sup>2</sup>
- Huuropbrengst ca. € 9,6 miljoen per jaar
- 71% van de totale huurinkomsten is afkomstig van de supermarkten
- Huurders o.a. Lidl, K&K, Netto in Duitsland en Jumbo, Plus, Aldi in Nederland
- Bezettingsgraad is ca. 97%
- Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten ca. 5,2 jaar
- Financiering totaal € 91 miljoen bestaande uit: Duitsland financiering € 44 miljoen, Duitsland Junior Lening € 7 miljoen, Nederland financiering € 35 miljoen en brugfinanciering € 5 miljoen.
- Loan-to-Value 71,2%



# DE MARKT

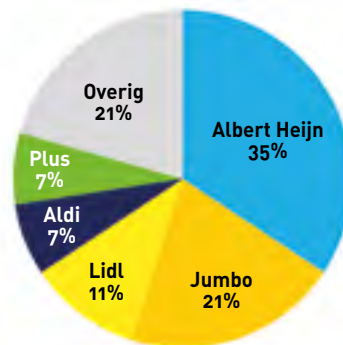
## Nederlandse supermarkten

In 2020 is de omzet van supermarkten ten opzichte van het voorgaande jaar met 11,2% gestegen naar € 45 miljard. De omzet heeft met name door de Covid-19 uitbraak een enorme boost gekregen, en die positieve impuls was ook nog in de eerste maanden van 2021 te zien. Na de lockdown wordt er een lichte krimp verwacht, met name met de opening van de horeca. Grootste spelers qua marktaandeel zijn Albert Heijn (34,8%) en Jumbo (21%). Een trend die waarneembaar is in de Nederlandse supermarktbranche is bijvoorbeeld dat er meer ruimte voor vers is gekomen. Dit komt door de groei van e-commerce waardoor de invulling van de fysieke supermarkten verandert. Ook is er meer aandacht voor het gemak voor de klant; kassalozes supermarkten, to-go winkels en thuisbezorgen. Tot slot zijn supermarkten ook meer bezig met verduurzaming zoals aandacht voor minder verspilling en milieuvriendelijke verpakkingen. Het online aandeel van de totale omzet van supermarkt blijft groeien. Het percentage van de totale supermarkt omzet dat via het onlinekanaal wordt gerealiseerd is in 2020 gestegen naar ca. 5% à 6%. Deze stijging komt voor een groot deel door de lockdown maatregelen vanwege Covid-19.<sup>1</sup>

## Duitse supermarkten

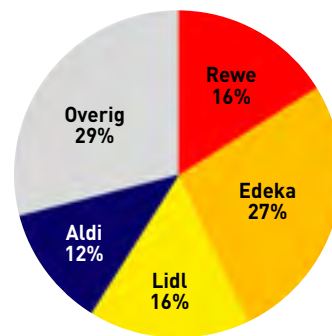
In Duitsland kent men twee supermarktformules: discounters en reguliere supermarkten. Vergeleken met Nederland weegt discount aanzienlijke zwaarder op de markt; in 2020 hadden discount supermarkten een marktaandeel van 42% ten opzichte van 35% marktaandeel voor de full service supermarkt.<sup>2</sup> Qua winkelopervlakte is de Duitse markt de grootste van Europa. Duitsland kent 10.900 supermarkten met een totaal oppervlakte van ca. 36 miljoen m<sup>2</sup>.<sup>3</sup> In Duitsland is de combinatie supermarkt met daaraan gekoppeld een bakker gebruikelijk. Ook duurzaamheid is hier belangrijk; het aandeel biologische producten in de levensmiddelenbranche is in de afgelopen 10 jaar nagenoeg verdubbeld.

## Marktaandeel ketens (%)



Bron: gebaseerd op cijfers Distrifood en IRI (Jan. 2021)

## Marktaandeel ketens (%)



Bron: EHI Retail Institute

De ontwikkelingen in online boodschappen in de Duitse markt zijn minder sterk ten opzichte van Nederland. De online bestedingen in de detailhandel zijn met circa 31,9% gestegen, maar het online-aandeel in de foodsector blijft steken rond 1,1% en drogisterijen 1,7%. In Duitsland is e-commerce primair een afzetkanaal voor de non-food branche.<sup>4</sup>



<sup>1</sup> Normalisatie van omzet in foodretail in 2021 na piek in 2020 <https://www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/uw-sector/outlook/supermarkten.html#:~:text=In%202020%20stijgt%20de%20omzet,samen%20met%20de%20corona%20uitbraak>.

<sup>2</sup> CBRE Marketview; Deutschland Einzelhandels investmentmarkt Q4 2020

<sup>3</sup> EHI Retail Institute

<sup>4</sup> Retail Real Estate Report Germany 2019/2020 Hahn Gruppe



# PORTEFEUILLE



Het vastgoed bestaat uit 21 objecten in Duitsland en 17 in Nederland. Het totale oppervlak bedraagt ca. 82.840 m<sup>2</sup>. Op dit moment komt 56% van de huurinkomsten uit het vastgoed in Duitsland en 44% uit het vastgoed in Nederland.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten, rekening houdend met de omvang van de inkomstenstroom, bedraagt per 1 april 2021 5,2 jaar. De huurvervalkalender wordt hieronder schematisch weergegeven. Per 1 april 2021 heeft de portefeuille een bezettingsgraad van circa 97%. De leegstand bevindt zich voornamelijk in het object in Lelystad.

Op basis van de huurinkomsten is het aandeel supermarkten in de portefeuille 71%. Vanuit dezelfde basis is Lidl de grootste huurder. Daarnaast zijn ook Jumbo, Aldi, K&K en netto grote huurders in het vastgoedfonds.

## Investerings

Vanuit de emissieopbrengsten van december 2021 is € 1,2 miljoen aan middelen beschikbaar voor investeringen in het vastgoed. Dit betreffen investeringen in duurzaamheid, investeringen om contractverlenging te realiseren en investeringen in groot onderhoud. Er wordt ca. € 0,5 miljoen geïnvesteerd in sloop van een verdieping van het object in Lelystad. Hierdoor wordt de verhuurbaarheid van de

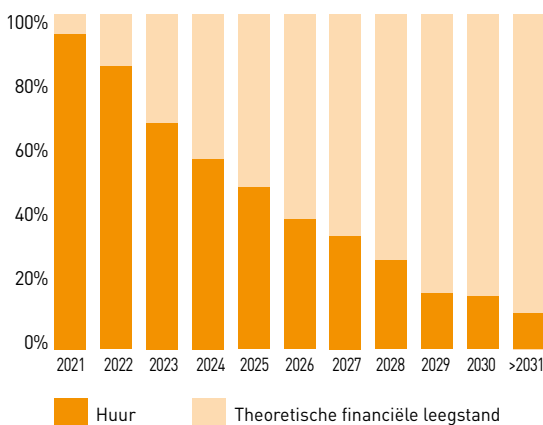
resterende winkelmeters beter, doordat de maximale vloerbelasting hoger wordt. Het dak wordt geïsoleerd met mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen. Voor contractverlengingen en investeringen in duurzaamheid bij overige objecten is € 0,5 miljoen gereserveerd. Voor € 0,3 miljoen van deze investering zijn reeds concrete afspraken gemaakt met twee huurders over contractverlening.

Tot slot is er € 0,2 miljoen beschikbaar voor de procedure van de uitbreiding van twee supermarkten op één locatie. Hiervoor moet onder andere het bestemmingsplan aangepast worden.

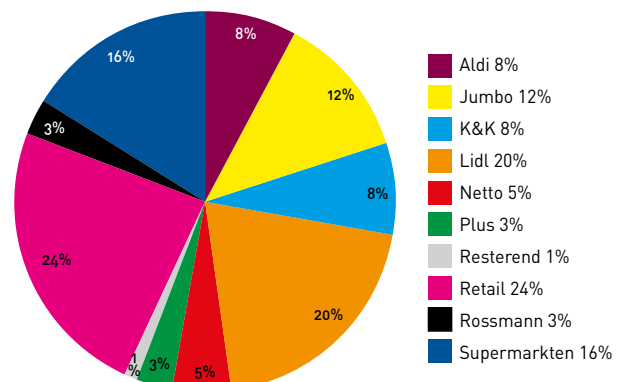
## Nieuwe taxatiewaarde van de vastgoedportefeuille

De waarde van het vastgoed wordt jaarlijks vastgesteld door middel van een externe taxatie. Inmiddels is een nieuwe taxatiewaarde van de vastgoedportefeuille definitief vastgesteld. De taxatiewaarde van de vastgoedportefeuille van het fonds is blijkens deze nieuwe taxatie gestegen met ca. € 12.645.000. Een uitleg over de waardering van het vastgoed voor en na taxatie vindt u in het supplement d.d. 28 februari 2022 behorende bij het prospectus.

Huurvervalkalender (10 jaar)



Verdeling huurders in % van huursom



## De portefeuille in Duitsland

De samenstelling van de Duitse portefeuille is als volgt:

- Vier objecten zijn solitaire supermarkten;
- Veertien objecten bestaan naast één of meerdere supermarkten ook nog uit een of meer winkelhuurders;
- Twee locaties met een drogisterij, waar naast de drogisterij, nog een of meer winkelhuurders zijn.
- Een object met een slijterij.

	Object	Huurder	M <sup>2</sup>	Huurinkomsten	Type	Aantal supermarkten
1	Altenoythe, Altenoyterstraße	K&K	1.623	151.238	Supermarkt	1
2	Augustdorf, Rosenstraße	Aldi	2.437	253.156	Supermarkt	1
3	Bakum, Sudholterstraße	Lidl	2.479	198.587	Supermarkt	1
4	Bunde, Neushanzerstraße	Lidl	2.815	344.773	Supermarkt	1
5	Cloppenburg, Warthestraße	Hol Ab	852	55.800	Slijterij	
6	Dortmund-Holzen, Heideweg	Edeka	2.100	305.512	Supermarkt	1
7	Georgsmarienhütte, Brunnenstraße	Lidl	2.987	322.992	Supermarkt	1
8	Ibbenbüren, Rheinerstraße	K&K	2.853	305.592	Supermarkt	1
9	Preussisch Oldendorf, Marktstraße	K&K	4.801	527.338	Supermarkt	2
10	Püsselbüren, Roßlauerstraße	Markant	1.336	119.459	Supermarkt	1
11	Quakenbrück, Wilhelmstraße	Netto	2.761	223.293	Supermarkt	1
12	Rahden, Eisenbahnstraße	Lidl	1.477	227.872	Supermarkt	1
13	Sassenberg, Füchterforstraße	Netto	1.823	229.240	Supermarkt	1
14	Schiffdorf, Neufelderweg	Lidl	1.676	242.700	Supermarkt	1
15	Steinfeld, Lohnerstraße	K&K	4.958	418.129	Supermarkt	2
16	Steinfeld II, Lohnerstraße	Rossmann	1.854	146.400	Drogisterij	
17	Syke, Herrlichkeit	Lidl	2.033	293.835	Supermarkt	1
18	Twistringen, Bremerstraße	Rossmann	1.498	183.628	Drogisterij	
19	Uelsen, Nijenkamp	Lidl	1.992	225.000	Supermarkt	1
20	Vechta I, Diepholzerstraße	Combi	3.483	416.596	Supermarkt	2
21	Vechta II, Oythestraße	Netto	1.512	182.611	Supermarkt	1
<b>Totaal</b>			<b>49.350</b>	<b>5.373.751</b>		<b>21</b>

## De portefeuille in Nederland

De portefeuille in Nederland is overwegend gelegen in het midden en oosten van het land. Vanuit de historie van het Vastgoedfonds zijn met name supermarktlocaties, al of niet met dagwinkels, of winkels op dominante posities in de kleinere winkelgebieden verworven. Nagenoeg alle objecten zijn reeds lange tijd in het bezit van het fonds.

De samenstelling van de Nederlandse portefeuille is als volgt:

- Tien objecten met een of meerdere supermarkten, al of niet met enkele dagwinkels;
- Zeven objecten met een of meer winkelhuurders.

	Object	Huurder	M <sup>2</sup>	Huurinkomsten	Type	Aantal supermarkten
1	Amerongen, Koenestraat	Jumbo	1.321	171.785	Supermarkt	1
2	Annen, Zuidlaarderweg	Coop, Aldi	3.710	452.925	Supermarkt	2
3	Apeldoorn, Adelaarslaan Talingweg	Hema	5.747	433.753	Warenhuis	
4	Apeldoorn, Adelaarslaan 152	Kruidvat	1.104	107.320	Drogisterij	
5	Beuningen, Schoolstraat	Mies & Place	569	73.223	Horeca	
6	Boxmeer, Burg, Verkuijlstraat	Jan Linders	1.604	200.273	Supermarkt	1
7	Culemborg, Vianensestraat	Emté	1.552	242.503	Supermarkt	1
8	Dalfsen, Kerkplein	Aldi	816	72.992	Supermarkt	1
9	Dedemsvaart, Julianastraat 82	Bristol	1.351	61.633	Schoenen	
10	Druuten, Heuvel	Plus	1.989	301.795	Supermarkt	1
11	Druuten, Hogestraat	Kruidvat	921	116.908	Drogisterij	
12	Druuten, Markt	Hema	1.417	174.301	Warenhuis	
13	Hengelo Gld, Raadhuisstraat	Plus	2.892	312.043	Supermarkt	1
14	Lelystad, Waagpassage	Jumbo	3.634	602.018	Supermarkt	1
15	Schiedam, Hof van Spaland	Middelbosch	309	68.736	Confectie	
16	Uden, Muziekplein	Jumbo	1.992	342.418	Supermarkt	1
17	Wijchen, Homberg	Jan Linders, Aldi	2.838	493.640	Supermarkt	2
<b>Totaal</b>			<b>33.766</b>	<b>4.228.266</b>		<b>12</b>

Met de opbrengst van deze tweede emissie van het fonds, zal naar verwachting een nieuwe supermarkt in een grote stad in Nederland worden aangekocht.

## Duurzaamheidsaspecten

Het vastgoed wordt casco verhuurd, hierdoor zijn de duurzaamheidsrisico's beperkt. Het vastgoedfonds heeft niet tot doel een duurzame belegging te bieden, noch beoogt zij ecologische of sociale kenmerken te promoten. Bij de acquisitie van vastgoedobjecten worden de duurzaamheidsrisico's in aanmerking genomen. In het bijzonder worden de investeringen beoordeeld die noodzakelijk zijn om duurzaamheidsrisico's te mitigeren, en de invloed die dit heeft op het totaal beleggingsrendement. Bij het uitvoeren van de onderhoudsplanning wordt beoordeeld welke maatregelen kunnen worden genomen om de duurzaamheid te verbeteren. Bij bovenstaande analyse zijn geen relevante duurzaamheidsrisico's geïdentificeerd die een significante invloed hebben op het totaal beleggingsrendement.

# PORTEFEUILLE DUITSLAND



Augustdorf



Bakum



Georgsmarienhütte



Ibbenbüren



Preussisch Oldendorf



Pusselburen



Sassenberg



Syke



Twistringen



Vechta 1



Vechta 2



# PORTEFEUILLE NEDERLAND



Amerongen



Apeldoorn 2



Beuningen



Dalfsen



Dedemsvaart



Druten Markt



Hengelo



Schiedam



Annen



Apeldoorn 1



Boxmeer



Culemborg



Druuten Hogestraat



Druuten Heuvel



Lelystad



Uden



Wijchen



# FINANCIËLE ASPECTEN

## Essentiële financiële informatie

De hieronder opgenomen gegevens zijn overgenomen uit de door de accountant gecontroleerde geconsolideerde jaarrekeningen over de laatste drie boekjaren van het Vastgoedfonds en de niet door de accountant gecontroleerde halfjaarberichten van de afgelopen twee jaar.

Balans (€ '000)	31-dec-20	31-dec-19	31-dec-18	30-jun-21	30-jun-20
Vastgoedbeleggingen	159.095	160.975	161.556	148.734	158.102
Vorderingen	1.322	4.554	1.185	1.917	2.494
Immateriële vaste activa	1.105	949	-	1.010	1.222
Financiële vaste activa	-	196	196	-	196
Liquide middelen	7.143	3.761	1.809	17.947	8.061
<b>Totaal activa</b>	<b>168.665</b>	<b>170.435</b>	<b>164.746</b>	<b>169.608</b>	<b>170.075</b>
Eigen vermogen	33.954	30.442	6.841	36.308	33.409
Hypothecaire financiering	116.868	122.548	124.445	103.711	118.822
Obligatielening	6.183	6.187	22.087	5.408	6.183
Brugfinanciering	5.000	4.560	4.300	5.000	-
Voorziening latente belastingsverplichtingen	3.780	3.598	3.752	4.021	3.598
Kortlopende schulden	2.880	3.100	3.321	15.160	8.064
<b>Totaal passiva</b>	<b>168.665</b>	<b>170.435</b>	<b>164.746</b>	<b>169.608</b>	<b>170.075</b>

Resultaat (€ '000)	2020	2019	2018	HY 2021	HY 2020
Huur- en overige opbrengsten	11.715	12.009	12.019	5.622	5.892
Exploitatie-uitgaven	(2.229)	(2.084)	(1.945)	(996)	(894)
Vergoedingen beheerder	(869)	(804)	(704)	(401)	(401)
Fondskosten	(450)	(414)	(973)	(227)	(147)
Rentebaten- en lasten *	(5.556)	(6.020)	(6.802)	(2.951)	(3.309)
<b>Direct Beleggingsresultaat</b>	<b>2.611</b>	<b>2.687</b>	<b>1.595</b>	<b>1.047</b>	<b>930</b>
Indirect Beleggingsresultaat	(623)	(442)	42.307	1.850	(77)
<b>Totaal Beleggingsresultaat</b>	<b>1.987</b>	<b>2.245</b>	<b>43.902</b>	<b>2.897</b>	<b>853</b>

\* De amortisatie van de geactiveerde Financieringskosten zijn verantwoord in het Indirect Beleggingsresultaat

Kengetallen	2020	2019	2018	HY 2021	HY 2020
Uitstaande Participaties per ultimo jaar	1.849.196	1.800.000	1.800.000	1.862.988	1.800.000
Handelswaarde per Participatie	€ 18,36	€ 16,91	€ 3,80	€ 19,53	€ 18,30
Contant dividend per Participatie	€ 0,42	€ 0,24	€ 0,00	€ 0,46	€ 0,00
Solvabiliteit	20,1%	17,9%	4,2%	21,3%	20,2%
Loan to Value - Hypotheek	74,9%	78,0%	77,9%	70,3%	76,9%
Loan to Value - Totaal	81,9%	84,7%	95,6%	76,7%	79,1%
Debt Yield (netto huurinkomsten t.o.v. lening)	8,0%	7,9%	7,9%	9,6%	8,0%

## Financieringssituatie na herfinanciering

Bij de herfinanciering in januari 2022 is het Nederlandse en het Duitse deel van het vastgoed separaat gefinancierd. Het Duitse deel van de portefeuille is gefinancierd door een combinatie van een bancaire senior financiering ('Duitsland Financiering') en een junior financiering ('Duitsland Junior Lening'). De Duitsland Financiering en de Duitsland Junior Lening zijn door dezelfde bank verstrekt. Het Nederlandse deel van de portefeuille wordt gefinancierd door een financiering ('Nederland Financiering'). De bestaande brugfinanciering is in stand gebleven, maar de bestaande obligatielening is volledig afgelost. In onderstaande tabel worden de bronnen van vreemd vermogen weergegeven.

Financiering	% van totaal	Hoofdsom
Duitsland Financiering	48,4%	€ 44,0 miljoen
Duitsland Junior Lening	7,7%	€ 7,0 miljoen
Nederland Financiering	38,4%	€ 35,0 miljoen
Brugfinanciering	5,5%	€ 5,0 miljoen
<b>Totaal</b>	<b>100,0%</b>	<b>€ 91,0 miljoen</b>

### Duitsland Financiering

**Hoofdsom:** € 44.000.000

**Looptijd:** 5 jaar

**Rente:** 3 maands Euribor rentetarief (met een minimum van 0,0%) vermeerderd met 1,50% per jaar.

**Aflossing:** 2,5% per jaar

**Leningnemers:** de groepsvennootschappen van het vastgoedfonds die het Duitse deel van het vastgoed houden.

**Zekerheden:** Eersterangs hypotheekrecht op het Duitse deel van het vastgoed. Eersterangs pandrecht op: vorderingen, huurinkomsten, verzekeringspenningen, bankrekeningen, de aandelen van de leningnemers en de in het vastgoed aanwezige roerende zaken.

**Vergoedingen:** € 220.000 bij het aangaan van de lening.

**Loan to Value convenant:** Maximaal 75%. Bij het aangaan van de lening bedraagt de LTV 65%

**Debt Yield convenant:** Minimaal 8,5% in de eerste drie jaar, daarna 9%. Bij het aangaan van de lening bedraagt de NDY 8,7%..

### Duitsland Junior Lening

**Hoofdsom:** € 7.000.000

**Looptijd:** 5 jaar

**Rente:** 3-maands Euribor rentetarief (met een minimum van 0,0%) vermeerderd met 4% op jaarbasis

**Aflossing:** 15% per jaar

**Leningnemers:** de groepsvennootschappen van het Vastgoedfonds de aandelen houden van de vennootschappen die het Duitse deel van het Vastgoed houden.

**Zekerheden:** Pandrecht op de bezittingen en de aandelen van de Leningnemers. Tweederangs zekerheidsrechten waarvan de verstrekker van de Duitsland Financiering de eersterangs zekerheidsrechten heeft, waaronder een tweederangs hypotheek.

**Vergoedingen:** € 35.000 bij het aangaan van de lening.

**Vervroegde aflossing:** Vervroegde aflossing is boetevrij mogelijk

**Loan to Value convenant:** Maximaal 75%. Bij het aangaan van de lening bedraagt de LTV van de Duitsland Financiering 65,0%.

**Debt Yield convenant:** Minimaal 8,5% in de eerste drie jaar, daarna 9,0%. Bij het aangaan van de lening bedraagt de NDY 8,7%.

**Bijzondere bepaling:** Bij verkoop van een vastgoedobject dient 120% van de aan het desbetreffende object gealloceerde deel van de Duitsland Junior Lening te worden afgelost.

### Nederland Financiering

**Hoofdsom:** € 35.000.000

**Looptijd:** 2 jaar

**Rente:** 4,0% (+1,0% aflossingspremie) in jaar 1, 8,0% + 3 maands Euribor (minimaal 0%) in jaar 2.

**Aflossing:** 0,0% per jaar

**Leningnemers:** de groepsvennootschappen van het Vastgoedfonds die het Nederlandse deel van het vastgoed houden.

**Zekerheden:** Eersterangs hypotheekrecht op het Nederlandse deel van het vastgoed. Eersterangs pandrecht op: vorderingen, huurinkomsten, verzekeringspenningen, bankrekeningen en de aandelen van de leningnemers.

**Loan to Value convenant (LTV):** Maximaal 67%. Bij het aangaan van de lening bedraagt de LTV van de Nederland Financiering 64,7%.

**Debt Yield convenant (NDY):** Minimaal 9,0%. Bij het aangaan van de lening bedraagt de NDY van de Nederland Financiering 11,1%.

### Brugfinanciering

Het vastgoedfonds is op 15 december 2020 de brugfinanciering aangegaan met een particuliere investeerder, met de volgende kenmerken:

**Hoofdsom:** € 5.000.000

**Looptijd:** Ingangsdatum 15 december 2020 tot uiterlijk 15 december 2022

**Rente:** 8,25% rente per jaar

**Aflossing:** Ineens bij einde looptijd

**Zekerheden:** Geen

### Rendementsprognose

In onderstaande tabel wordt de prognose weergegeven over 2022-2026. De weergegeven rendementen zijn berekend door de resultaten af te zetten tegen de uitgifteprijs geldend tot 31 maart 2022. Als op een later moment wordt ingeschreven geldt een andere uitgifteprijs, en wijzigen de rendementspercentages in onderstaande tabel overeenkomstig.

Wij verwijzen u naar het supplement van het prospectus dat u kunt vinden via [www.annexum.nl/supermarkten](http://www.annexum.nl/supermarkten).

Rendement	2022	2023	2024	2025	2026	Gem.*
Direct Beleggingsrendement	7,0%	7,7%	7,5%	7,6%	7,7%	7,5%
Indirect Beleggingsrendement						0,7%
<b>Totaal Beleggingsrendement</b>						<b>8,2%</b>
Contant rendement	3,9%	4,2%	4,5%	4,9%	5,3%	4,6%

\* Gem. rendement per jaar (periode t/m 31 december 2026) afgezet tegen de uitgifteprijs van 31 maart 2022

Het vastgoedfonds bestaat uit een groot aantal vennootschappen ('Fondsentiteiten') die direct of indirect onroerende zaken houden die gelegen zijn in Nederland en Duitsland. De aandelen van deze fondsentiteiten zijn gecertificeerd in twee administratiekantoren met de rechtsvorm van een stichting administratiekantoor. Contractueel zijn de certificaten en aandelen van de fondsentiteiten gebundeld tot participaties via een 'stapled share' principe en worden deze gezamenlijk aangeboden aan investeerders die dan participant worden. De gebundelde groep wordt in dit geval aangeduid als vastgoedfonds.

## Fiscale aspecten van het vastgoedfonds



### Vennootschapsbelasting Nederland

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 € 245.000 en 25% over winsten boven € 245.000 (tarieven geldend in 2021)<sup>1</sup>. 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.

### Verliezen

De Fondsentiteiten beschikken niet over fiscaal verrekenbare verliezen voor de heffing van Nederlandse Vennootschapsbelasting.

### Afschrijving

De fondsentiteiten kunnen in beginsel fiscaal afschrijven op de door hen gehouden onroerende zaken. Afschrijving op onroerende zaken is echter slechts mogelijk indien de fiscale boekwaarde van een onroerende zaak hoger is dan de zogenoemde bodemwaarde van die onroerende zaak. Voor de Nederlandse onroerende zaken geldt dat de bodemwaarde in principe gelijk is aan de WOZ-waarde. Naar verwachting zullen de fondsentiteiten slechts beperkt kunnen afschrijven op onroerende zaken, mede in verband met de fiscale boekwaarde die lager is in verband met de fiscale historie van deze vastgoedvennootschappen.

### Renteaftrek

Vergoedingen betaald op vreemd vermogen verstrekt aan een belastingplichtige (rentelasten) zijn in beginsel

afteikbaar van het fiscale resultaat, tenzij een specifieke renteaftrekbeperking van toepassing is.

### Lokale heffingen

Als in Nederland gelegen onroerende zaken worden gehouden, zijn hierover lokale heffingen verschuldigd, te weten onroerendezaakbelasting, rioolheffing, afvalstoffenheffing en waterschapsbelastingen. De omvang van de lokale heffingen wordt berekend over de WOZ-waarde van de onroerende zaken. In beginsel worden de lokale heffingen geheven van de juridisch eigenaar van de onroerende zaken.

### Omzetbelasting

De fondsentiteiten worden aangemerkt als ondernemer voor de heffing van omzetbelasting voor haar activiteiten die bestaan uit het zelf rechtstreeks exploiteren van het vastgoed. De aan de fondsentiteiten in rekening gebrachte omzetbelasting op ingekochte goederen en diensten die betrekking hebben op de exploitatie van het vastgoed kunnen de fondsentiteiten in aftrek brengen voor zover er sprake is van omzetbelaste verhuur en overigens aan de wettelijke voorwaarden voor aftrek van omzetbelasting wordt voldaan. De aan de fondsentiteiten in rekening gebrachte omzetbelasting op algemene kosten kan in aftrek worden gebracht naar rato van de verdeling tussen de met omzetbelaste en de van omzetbelasting vrijgestelde activiteiten.



### Vennootschapsbelasting Duitsland

Hoewel 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. Het Duitse vennootschapsbelastingtarief voor beperkt belastingplichtigen in Duitsland bedraagt 15,825% (inclusief een solidariteitstoeslag van 5,5%, tarief in 2021). Er is nieuwe wetgeving aangenomen voor de gedeeltelijke afschaffing van de solidariteitstoeslag. Dit heeft echter geen invloed op de vennootschapsbelasting.

### Verliezen

Mochten de fondsentiteiten voor Duitse Vennootschapsbelastingdoeleinden beschikken over fiscaal verrekenbare verliezen vanuit het verleden, dan kunnen die worden verrekend met positieve resultaten die in de toekomst behaald worden.

<sup>1</sup> Op basis van de huidige wetgeving, is het verlaagde tarief van 15% per 2022 van toepassing op winsten tot EUR 395.000.



### **Afschrijving**

Onder de Duitse wetgeving geldt een lineaire afschrijving op onroerende zaken van tussen 2,5% en 3%. Er kan niet worden afgeschreven op grond.

### **Renteaftrek**

De aftrek van rentekosten wordt beperkt door het arm's length principe en de specifieke renteaftrekbeperkingsregels. Bovendien is renteaftrek alleen mogelijk voor zover de met de rentekosten verband houdende schuld is aangegaan voor het genereren van Duits broninkomen (bijvoorbeeld voor de verwerving van de Duitse onroerende zaken).

### **Asset en property management fees**

Asset en property managementfees betaald door de fondsentiteiten zijn fiscaal aftrekbaar. Indien betaald aan een verbonden lichaam, zijn deze kosten echter alleen aftrekbaar indien de vergoeding zakelijk is (at arm's length).

### **Lokale heffingen**

Grondbelasting is een jaarlijks terugkerende belasting geheven door de gemeentelijke belastingautoriteiten. De grondbelasting wordt beoordeeld op basis van de omstandigheden op 1 januari van elk jaar. Het bedrag wordt berekend op basis van de beoordeelde uniforme waarde ('Einheitswert'). Het niveau van de grondbelasting zelf is afhankelijk van het specifieke belastingtarief en de lokale multiplier. De betaling van de jaarlijkse grondbelasting is verschuldigd in vier gelijke termijnen op 15 februari, 15 mei, 15 augustus en 15 november.

### **Omzetbelasting**

De fondsentiteiten worden als ondernemer voor de omzetbelasting aangemerkt voor het verhuren van onroerende zaken en zijn als zodanig geregistreerd voor de omzetbelasting in Duitsland. In beginsel is de verhuur van onroerende zaken door ondernemers niet belast met omzetbelasting, behalve in het geval van het verhuren van een accommodatie voor korte periode, parkeerplaatsen en zakelijke armaturen. Er kan echter worden geopteerd voor belaste verhuur van vastgoed, dit in het geval de huurder het vastgoed gaat gebruiken voor minstens 90% belaste prestaties.

### **Fiscale behandeling van Participanten**

#### **Inkomstenbelasting**

##### ***Inkomen uit sparen en beleggen (Box 3)***

Bij natuurlijke personen die participant zijn in het vastgoedfonds en voor wie de deelname in het vastgoedfonds niet behoort tot het vermogen van een onderneming of tot het 'resultaat uit overige werkzaamheden' zullen de inkomsten uit de participatie worden belast als 'inkomen uit sparen en beleggen' (Box 3). De belastbare grondslag in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement, dat tussen 1,90% en 5,69% (2021) van het aan Box 3 toerekenbare vermogen bedraagt. Het forfaitaire rendement is afhankelijk van de omvang van het aan Box 3 toerekenbare vermogen en dit forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 30% (forfaitaire rendementsheffing). Over het totale vermogen dat in Box 3 valt, wordt derhalve effectief tussen 0,59% en 1,76% inkomstenbelasting geheven. De genoten dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de Participaties worden niet afzonderlijk belast.

##### ***Inkomen uit aanmerkelijk belang (Box 2)***

Vormen de Participaties in het Vastgoedfonds een 'aanmerkelijk belang', dan zullen de daaruit genoten dividenden en de daarmee gerealiseerde vermogenswinsten worden aangemerkt als inkomen uit aanmerkelijk belang (Box 2) en worden belast tegen het dan geldende tarief (2021: 26,9%). De belastbare grondslag in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement, dat tussen 1,90% en 5,69% (2021) van het aan Box 3 toerekenbare vermogen bedraagt. Het forfaitaire rendement is afhankelijk van de omvang van het aan Box 3 toerekenbare vermogen en dit forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 30% (forfaitaire rendementsheffing). Over het totale vermogen dat in Box 3 valt, wordt derhalve effectief tussen 0,59% en 1,76% inkomstenbelasting geheven. De genoten dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de participaties worden niet afzonderlijk belast.

## **Winst uit onderneming/resultaat uit overige werkzaamheden (Box 1)**

Indien de participaties behoren tot het ondernemingsvermogen van de participant of tot het vermogen dat dienstbaar is aan het behalen van een 'resultaat uit overige werkzaamheden', behoren dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de participaties tot het inkomen in Box 1.

## **Successie- en schenkingsrecht**

Ingeval van overlijden van een participaties, of in geval van schenking is over de waarde in het economische verkeer van de participaties erf- respectievelijk schenkbelasting verschuldigd. De hoogte van het tarief (10% - 40%), alsmede een eventuele toepassing van een vrijstelling, is daarbij mede afhankelijk van de mate van verwantschap.

## **Vennootschapsbelasting**

Bij rechtspersonen die aan de vennootschapsbelasting zijn onderworpen en die niet worden aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969, zijn genoten dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de participaties belast tegen het dan geldende tarief.



### **Dividendbelasting Nederland**

Het Vastgoedfonds zal in beginsel 15% dividendbelasting inhouden over de uit te keren dividenden (tenzij de deelnemingsvrijstelling van toepassing is, zie bovenstaand). Inkoop van Participaties door het Vastgoedfonds wordt fiscaal behandeld als een aan de dividendbelasting onderworpen winstuitkering aan de verkopende Participant voor zover de inkoopprijs meer bedraagt dan het gemiddelde gestorte kapitaal. Inhouding van dividendbelasting bij inkoop van Participaties kan achterwege blijven indien het Vastgoedfonds ervoor kiest de grondslag voor de heffing van dividendbelasting bij inkoop van Participaties in mindering te brengen op een agioreserve. Afhankelijk van de fiscale positie van de in Nederland gevestigde Participant kan de door het Vastgoedfonds afgedragen dividendbelasting worden verrekend met inkomsten- of vennootschapsbelasting of worden teruggevraagd bij de Nederlandse fiscale autoriteiten, tenzij er sprake is van dividendstripping.



### **Dividendbelasting Duitsland**

Dividenden betaald door het Vastgoedfonds zijn niet onderworpen aan Duitse dividendbelasting, ervan uitgaande dat de entiteiten binnen het Vastgoedfonds geen vaste inrichting in Duitsland hebben.

Rente betaald door de B.V.'s op niet-achtergestelde lening of op aandeelhoudersleningen is niet onderworpen aan Duitse

dividendbelasting, mits sprake is van een vast rentepercentage. Als de lening van de aandeelhouder geen Duits onderpand kent, dan is de aandeelhouder niet onderworpen aan belasting voor zijn rente-inkomsten in Duitsland.



### **Overdrachtsbelasting Nederland**

De fondsentiteiten worden aangemerkt als een 'onroerende-zaaklichaam' voor de overdrachtsbelasting voor zover zij ten minste 50% onroerende zaken bezitten en ten minste 30% van deze onroerende zaken in Nederland zijn gelegen. De verkrijging van participaties door een participant in het vastgoedfonds leidt niet tot heffing van overdrachtsbelasting, tenzij de participant met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende participaties en ingevolge dezelfde of samenhangende overeenkomst, al dan niet tezamen met verbonden partijen of verbonden natuurlijk personen een belang van éénderde (1/3) of meer in het vastgoedfonds verkrijgt of uitbreidt, waarbij verkrijgingen binnen een periode van twee jaar in ieder geval worden samengeteld. Het tarief voor de overdrachtsbelasting bedraagt 8%, berekend over de waarde in het economisch verkeer van de onderliggende onroerende zaken die aan de verkregen participaties is toe te rekenen.



### **Overdrachtsbelasting Duitsland**

De verkrijging van participaties door een participant leidt niet tot heffing van Duitse overdrachtsbelasting, tenzij een participant met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende participaties, al dan niet tezamen met verbonden partijen of verbonden natuurlijke personen een belang van 95% of meer in het vastgoedfonds verwerft of uitbreidt. Wij merken op dat op dit moment een voorstel voorligt om de Duitse overdrachtsbelastingwetgeving aan te passen, waarbij naar alle waarschijnlijkheid voornoemde grens van 95% wordt verlaagd naar vermoedelijk 90%. Bij de (ver)koop van onroerende zaken is overdrachtsbelasting verschuldigd over de aankoopprijs/waarde in het economische verkeer van de onroerende zaken. Het huidige tarief voor de overdrachtsbelasting ligt tussen 3% en 6,5%, afhankelijk van de locatie waar de onroerende zaken zijn gelegen. Normaliter is de overdrachtsbelasting voor rekening van koper.

**Voor meer informatie omtrent de fiscale aspecten van het Duits Nederlands Supermarkt Fonds verwijzen wij u naar het prospectus**

# JURIDISCHE ASPECTEN

## Het Duits Nederlands Supermarkt Fonds

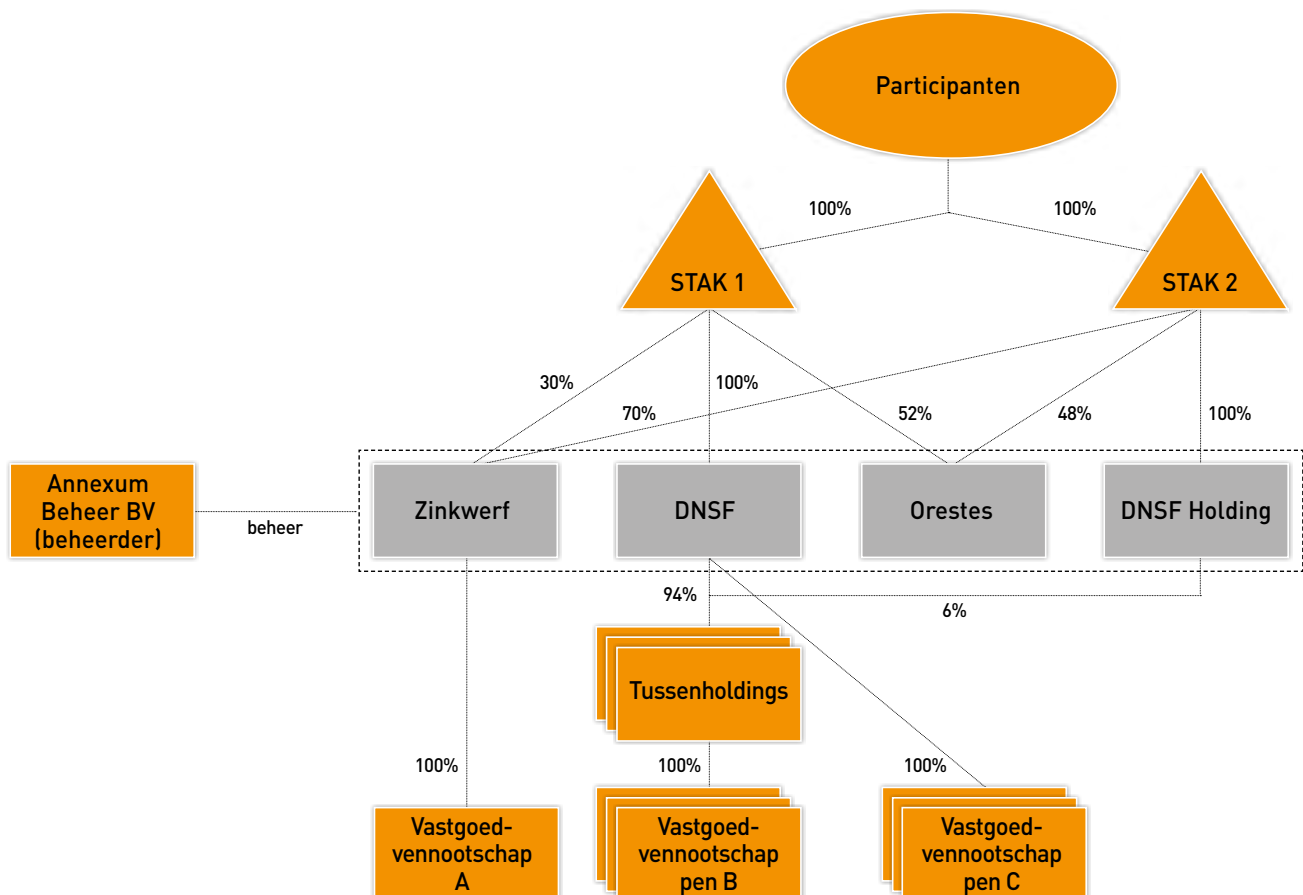
De handelsnaam van het vastgoedfonds is Duits Nederlands Supermarkt Fonds. Juridisch bestaat het vastgoedfonds uit de volgende vier besloten vennootschappen: DNSF Zinkwerf BV ('Zinkwerf'), Duits Nederlands Supermarkt Fonds BV ('DNSF'), DNSF Orestes BV ('Orestes') en DNSF Holding BV ('DNSF Holding'). Deze vennootschappen zijn opgericht in Nederland en onderworpen aan Nederlands recht. 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 vier certificaten, te weten een certificaat van een aandeel in zowel Zinkwerf, DNSF, Orestes als in DNSF 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.

## Beheerder

Annexum Beheer BV (de 'beheerder') treedt op als aanbieder van participaties en als beheerder van het vastgoedfonds. Onder het beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen die nodig zijn om het vastgoedfonds te laten functioneren, zoals het administratieve, financiële, technische en commerciële beheer van het Vastgoedfonds. Annexum Beheer is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning zoals bedoeld in artikel 2:65 Wft. De beheerder en het vastgoedfonds staan daarmee onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank. De beheerder is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34147030.

## Bewaarder

De bewaarder, IQ EQ Depositary B.V., is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht op 23 oktober 2013 en statutair gevestigd te Amsterdam. De bewaarder is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Amsterdam, onder nummer 59062236.



Beleggen in het vastgoedfonds brengt risico's met zich mee. Als deze risico's zich voordoen kan dat een negatieve invloed hebben op het rendement. De waarde van de beleggingen kan zowel stijgen als dalen. Daarnaast kunnen risico's elkaar versterken. Het risico bestaat dat participanten minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd of dat zelfs de gehele inleg verloren gaat. Participanten dragen niet meer bij in het verlies van het vastgoedfonds dan tot het bedrag van hun inleg.

Alle materiele risico's worden beschreven in het prospectus van het Duits Nederlands Supermarkt Fonds op [www.annexum.nl/supermarkten](http://www.annexum.nl/supermarkten). Aan elk risico is de kwalificatie laag, gemiddeld of hoog risico gegeven. Deze kwalificatie wordt gegeven door elk beschreven risicofactoren op te delen in een aantal factoren die het risico kunnen beïnvloeden. De factoren betreffen veelal aspecten van een risico waarop over het algemeen mitigerende maatregelen kunnen worden getroffen of waarvan de analyse van belang is om inzicht in het risico als geheel te verkrijgen. Voor elk van deze factoren wordt een beoordeling gemaakt wat de kans is dat de desbetreffende factor een negatieve bijdrage

levert aan het risico als geheel, na het eventueel treffen van mitigerende maatregelen. Vervolgens wordt een weging aan elke factor toegekend die reflecteert welke invloed deze factor kan hebben op het risico als geheel. De weging van de individuele factoren leidt tot een totaalwaardering van het risico in laag/gemiddeld/hoog. Bij het toekennen van deze kwalificatie heeft de beheerder rekening gehouden met de waarschijnlijkheid dat een risico zich voordoet en de potentiële impact die dit risico heeft. Hierbij zijn de maatregelen die zijn genomen om de waarschijnlijkheid of de impact van het risico te beperken in overweging genomen.

## Marktrisico's

### Risico waardedaling vastgoed (hoog risico)

De marktwaarde van het vastgoed is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden op de beleggingsmarkt voor supermarkt vastgoed, de beschikbaarheid van financiering, het vertrouwen van beleggers in supermarkt vastgoed, perioden van uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de vastgoedbeleggingsmarkt en/of de (macro-) economische ontwikkelingen in Nederland en Duitsland. Een waardedaling van het vastgoed heeft een daling van de handelswaarde van de participaties tot gevolg.

### Inflatierisico (gemiddeld risico)

De ontwikkeling van de huuropbrengsten is mede afhankelijk van de inflatie. De inflatie zorgt door middel van de indexatieclausule in de huurcontracten voor hogere huuropbrengsten. Het risico bestaat dat de inflatie zich zal bewegen onder het niveau van 1,75% waarmee is gerekend in de rendementsprognose. Hierdoor stijgen de huuropbrengsten minder snel en vallen deze lager uit dan verwacht.

### Risico's met betrekking tot het vastgoed

#### Verhuur- en leegstandsrisico (gemiddeld risico)

De mogelijkheid bestaat dat één of meerdere huurcontracten met betrekking tot ruimte in het vastgoed niet zullen worden verlengd. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. In zo'n periode worden geen huurinkomsten gerealiseerd in de desbetreffende ruimte. Het risico bestaat dat in een nieuw huurcontract, als gevolg van een veranderende markt, een lagere huurprijs wordt opgenomen dan in de huidige huurcontracten.





#### **Huurherzieningsrisico (gemiddeld risico)**

Als zich een neerwaartse trend aftekent voor huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte, dan bestaat het risico dat de huurder erin slaagt om een neerwaartse huurprijsherziening af te dwingen. Met als gevolg dat de huuropbrengsten van het vastgoedfonds, en daarmee het direct beleggingsrendement, dalen. Het Nederlands huurrecht biedt zowel de huurder als de verhuurder van winkelruimte de mogelijkheid om na afloop van de initiële huurperiode, dan wel na verloop van vijf jaren, een huurprijsherzieningsprocedure te starten.

#### **Debiteurenrisico (gemiddeld risico)**

Het risico bestaat dat een huurder niet (volledig) aan haar betalingsverplichting van de huur zal voldoen. De mogelijkheden van huurders om aan hun betalingen te voldoen worden mede ingegeven door hun financiële positie en winstgevendheid.

#### **Risico verslechtering risico/rendementverhouding beleggingsportefeuille door aan- en verkopen (laag risico)**

Het vastgoed wordt volgens het principe van 'buy, hold & sell' aangehouden. Daarbij zal de beheerder beleggingen aan- of verkopen indien dit voor optimalisatie van de portefeuille gewenst is en in het belang is van de participanten. De Participanten lopen het risico dat de toekomstige beleggingsportefeuille van mindere kwaliteit is doordat vastgoedobjecten van betere kwaliteit aan de portefeuille worden onttrokken. Ook kan het gebeuren dat de objecten van mindere kwaliteit aan de portefeuille worden toegevoegd.

#### **Concentratierisico (laag risico)**

Het Vastgoedfonds belegt conform haar Beleggingsbeleid hoofdzakelijk in Duitsland of in Nederland gelegen:

- supermarktvastgoed en/of;
- winkelcentra of winkelstrips waarin tenminste een supermarkt is of wordt gevestigd, en waarvan tenminste 60% van de huuropbrengst afkomstig is van de supermarkt(en).

Hieruit vloeit een bepaalde concentratie voort. Bij een concentratie van de beleggingen is zowel de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille als het rendement afhankelijk van een beperkt aantal factoren. Door deze concentratie is het vastgoedfonds gevoelig voor ontwikkelingen in de (lokale) winkelvastgoed- en verhuurmarkt in met name de supermarktbranche.

#### **Risico onverzekerbare schade (laag risico)**

Een risico vormt het tenietgaan van het vastgoed door externe factoren, zoals: brand, ontploffing, terroristische aanslag of natuurgeweld. Bij het tenietgaan van het vastgoed kan deze niet voor de beoogde waarde worden verkocht en zal het vastgoed bovendien geen huurinkomsten genereren.

#### **Risico's met betrekking tot de financiering**

##### **Hefboomrisico (hoog risico)**

Het vastgoed wordt grotendeels (thans ca. 75,2%) met vreemd vermogen gefinancierd. Hierdoor werken waardemutaties van het vastgoed versterkt door in de waarde van een participatie. Als het vastgoed met 1% zou dalen, bedraagt de daling van de handelskoers in dit geval

# RISICO'S

door de hefboomwerking ca. 5%. Als gevolg van de beoogde aflossing van obligatiehouders van € 5,4 miljoen uit de opbrengsten van de aanbidding daalt het aandeel vreemd vermogen naar 71,2%. Zolang de rentelasten (gemiddeld ten opzichte van balanstotaal 2020: 3,3%) lager zijn dan het exploitatieresultaat (ten opzichte van balanstotaal: 4,7%) is er sprake van een zogenaamde positieve hefboom. Die leidt tot een hoger rendement voor de participant. Hier tegenover staat dat indien de financieringsrente door marktontwikkelingen stijgt of de inkomsten van het vastgoed afnemen, deze hefboomwerking kan verminderen en zelfs kan omslaan.

## Risico dat convenanten worden doorbroken (hoog risico)

Er is een herfinanciering van het vastgoedfonds gepland waarvan de verwachting is dat deze uiterlijk 31 december 2021 wordt geëffectueerd. Het vastgoedfonds kent daarna verschillende bronnen van vreemd vermogen financiering. Het Duitse deel van de portefeuille wordt dan gefinancierd door een combinatie van een senior financiering ('Duitsland Financiering') en een junior lening ('Duitsland Junior Lening'). Het Nederlandse deel van de portefeuille wordt gefinancierd door een financiering ('Nederland Financiering'). Tot het moment van herfinanciering kent het vastgoedfonds één lening op de gehele portefeuille, de huidige financiering. Tevens heeft het vastgoedfonds (middels groepsvennootschappen) obligaties uitgegeven. Daarnaast heeft het vastgoedfonds de brugfinanciering aangetrokken. De Duitsland Financiering, de Duitsland Junior Lening en de Nederland Financiering kennen financiële convenanten. Dit zijn afspraken die regelen wat de gevolgen zijn als bepaalde financiële ratio's worden doorbroken. Gevolg kan zijn dat de volledige cashflow dient te worden gebruikt voor aflossing of dat de lening opeisbaar wordt en volledig dient te worden terugbetaald.





### **Executierisico (laag risico)**

Indien het vastgoedfonds niet voldoet aan haar verplichtingen die voortvloeien uit een financiering, waaronder de convenanten als hiervoor beschreven onder 'Risico dat de convenanten worden doorbroken', zal de beheerder bezien of de geldverstrekker bereid is om afspraken te maken dat de lening niet wordt opgeëist. Deze afspraken kunnen een uiteenlopend karakter hebben, bijvoorbeeld verlenging van de looptijd of het doen van aflossingen uit het operationeel resultaat van het vastgoedfonds. Het risico bestaat dat deze afspraken niet kunnen worden gemaakt en dat de financier invorderingsmaatregelen jegens het vastgoedfonds instelt, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht gevestigd op de door haar gefinancierde vastgoedobjecten.

### **Herfinancieringsrisico (laag risico)**

Het vastgoedfonds heeft overeenstemming op hoofdlijnen over de herfinanciering van de financiering. Deze herfinanciering leidt tot een besparing van de rentelasten. Het is de verwachting dat deze herfinanciering wordt geëffectueerd uiterlijk 31 december 2021. Deze herfinanciering is opgenomen in de rendementsprognose van het vastgoedfonds. Het risico bestaat dat de geplande herfinanciering en daarmee gepaard gaande besparing op de rentelasten niet doorgaat. In het geval de huidige financiering blijft doorlopen daalt het geprognosticeerde direct beleggingsrendement van 8,6% naar 5,4%.

### **Renterisico (laag risico)**

Het risico bestaat dat de beheerder er bij het aflopen van de Duitsland Financiering, de Duitsland Junior Lening eind 2026 en de Nederland Financiering eind 2023 niet in slaagt om de een andere financiering af te sluiten tegen minimaal even gunstige voorwaarden.

### **Risico's met betrekking tot de participaties**

#### **Verhandelbaarheid risico's (hoog risico)**

Het vastgoedfonds heeft een closed-end karakter. Dat wil zeggen dat het vastgoedfonds niet verplicht is tot het inkopen van participaties. De looptijd van het vastgoedfonds is voor onbepaalde duur. Gedurende de looptijd kunnen participanten hun participaties vervreemden als hiervoor een koper kan worden gevonden. In beginsel dient een verkopende participant hiervoor zelf een koper te vinden. Het risico bestaat dat er onvoldoende vraag is naar participaties, waardoor een participant zijn participaties niet, dan wel niet voor de handelswaarde of een redelijke prijs, kan

verkopen. Teneinde de verhandelbaarheid van de participaties te vergroten wordt beoogd de mogelijkheid te bieden om de participaties te noteren op het handelsplatform van de Nederlandsche Participatie Exchange B.V. ('NPEX') nadat alle bestedingsdoelen van de opbrengsten van de aanbieding zijn vervuld. Het risico bestaat dat deze notering niet wordt geëffectueerd waardoor deze mogelijkheid voor een participant die zijn participaties wil verkopen om daarvoor een koper te vinden er niet komt. Nadat deze notering is geëffectueerd hangt de vraag naar participaties mede samen met de mate waarin het handelsplatform van NPEX functioneert en van het aantal gebruikers op het platform van NPEX.

### **Risico's met betrekking tot het vastgoedfonds**

#### **Liquiditeitsrisico (laag risico)**

oor het vastgoedfonds is een liquiditeitsreserve gevormd. De liquiditeitsreserve wordt onder meer aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of onvoorziene daling van de inkomsten, bijvoorbeeld door huurderiving bij leegstand. Het risico bestaat dat de liquiditeitsreserve onvoldoende zal blijken. Bij een (voorzienbaar) liquiditeitstekort zal de beheerder maatregelen moeten nemen om de liquiditeit te verbeteren. Een verminderde liquiditeit of de maatregelen van de beheerder kunnen tot gevolg hebben dat er minder of geen uitkeringen zullen plaatsvinden aan participanten.

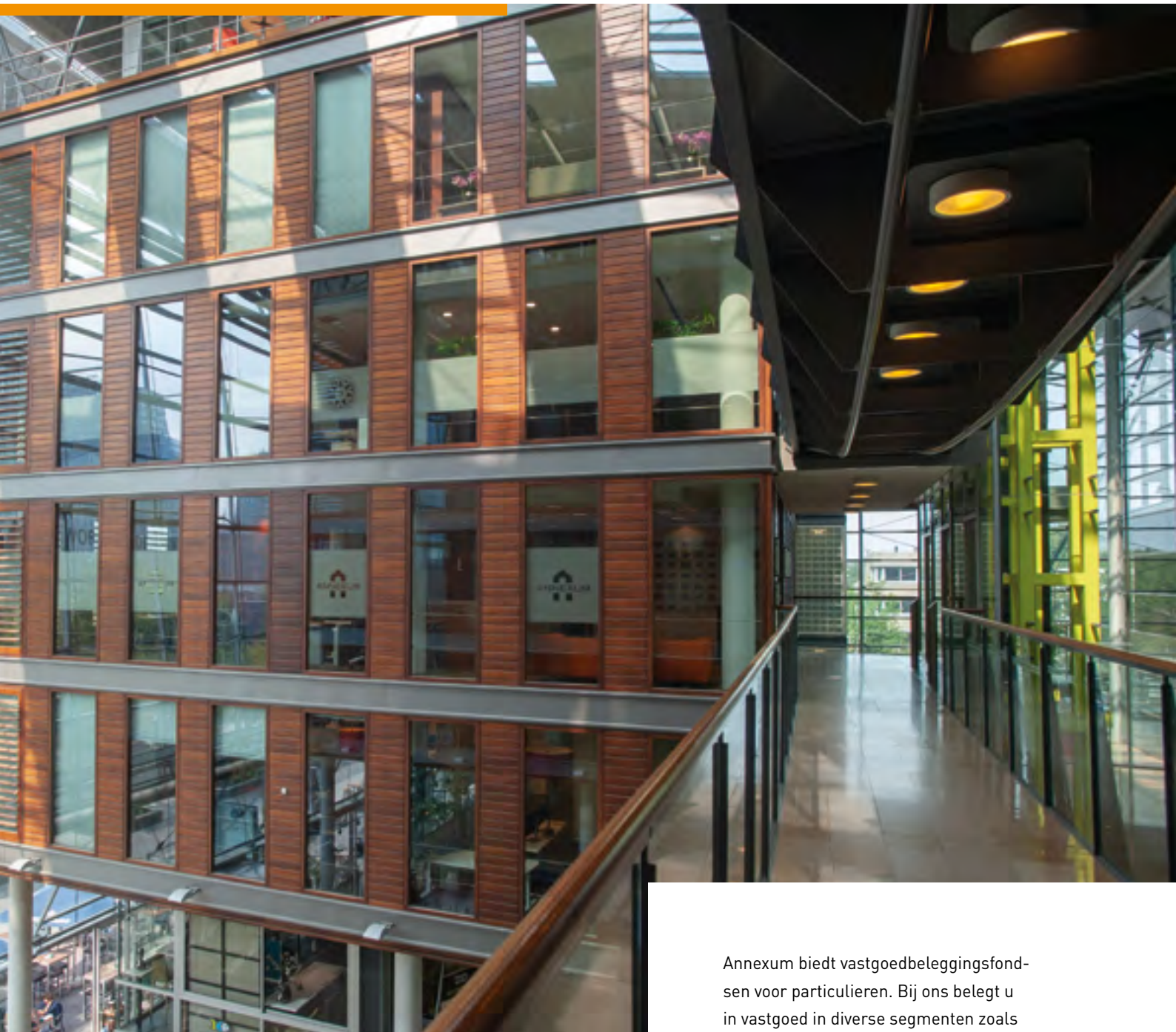
#### **Kosten risico (laag risico)**

De kosten van het vastgoedfonds in de komende vijf jaar zijn ingeschat. Het is niet mogelijk om voor alle kosten een betrouwbare inschatting te geven. Het risico bestaat dan ook dat kosten hoger zullen uitvallen dan het niveau waarop deze zijn ingeschat.

#### **Wet- en regelgevingrisico (laag risico)**

Het vastgoedfonds is onderworpen aan (fiscale) wet- en regelgeving. De (locale) wetgeving met betrekking tot bijvoorbeeld milieu, bestemmingsplannen, huurbescherming, fiscale regelgeving en financiële (toezichts)wet- en regelgeving hebben invloed op de rentabiliteit van het vastgoedfonds.

# OVER ANNEXUM



Annexum biedt vastgoedbeleggingsfondsen voor particulieren. Bij ons belegt u in vastgoed in diverse segmenten zoals supermarkten, (starters)woningen, zorgvastgoed en kantoren. Op transparante en innovatieve wijze en met oog voor waarde en rendement. En dat al meer dan 20 jaar.

Dagelijks werken op ons kantoor in het World Trade Center in Amsterdam ruim 40 (vastgoed)professionals aan het structureren, plaatsen en beheren van onze beleggingsproducten. De directie bestaat uit oprichter en CEO Huib Boissevain en directeur Vastgoed Henri Grevers

# DEELNAME

## Aanbieding

- Deelname vanaf 500 participaties
- Uitgifteprijs € 25,75 (inclusief 6% opslag)
- Uitgifteprijs is geldig tot en met 31 maart 2022
- Emissiekosten 2%

## Handelswaarde

De handelswaarde is de waarde per participatie naar beoordeling van het beheerder. In de praktijk bedraagt dit de intrinsieke waarde per aandeel gecorrigeerd naar grondslagen die afwijken van de grondslagen in de jaarrekening. De handelswaarde van het Duits Nederlands Supermarkt Fonds wordt maandelijks bepaald. Dit is ook de waarde die u terug zal zien in uw beleggingsoverzicht.

## Uitgifteprijs

De uitgifteprijs is de handelswaarde vermeerderd met de opslag (zie uitleg verderop) per participatie. De uitgifteprijs is afhankelijk van het moment waarop zowel het volledig ingevulde inschrijfformulier (inclusief de opgevraagde bijlagen) als de betaling van de deelnamesom door de beheerder is ontvangen. Wordt zowel de volledige inschrijving als de betaling van de deelnamesom uiterlijk op de laatste werkdag van een maand ontvangen, dan wordt de uitgifteprijs gebaseerd op de handelswaarde van de betreffende maand.

## Opslag

De opslag betreft een doorberekening van de kosten voor de opbouw van de vastgoedportefeuille en de financiering daarvan en dient ter dekking van de initiële kosten. De opslag komt ten gunste van het vastgoedfonds.



## Emissiekosten

Dit betreft een vergoeding van de kosten die gemoeid zijn met een emissie. Deze emissiekosten bedragen 2% bovenop uw uitgifteprijs. De emissiekosten komen ten gunste van de beheerder.

## Inschrijven

Inschrijven voor het Duits Nederland Supermarkt Fonds kan via [www.annexum.nl/supermarkten](http://www.annexum.nl/supermarkten)

## Verhandelbaarheid

Het vastgoedfonds is closed-end. Dat betekent dat het vastgoedfonds niet verplicht is om participaties in te kopen. De looptijd van het Vastgoedfonds is voor onbepaalde duur. Gedurende de looptijd kunnen participanten hun participaties vervreemden als hiervoor een koper kan worden gevonden. De beheerder streeft er naar jaarlijks een emissie uit te schrijven onder meer indien dit bijdraagt aan de verbetering van de verhandelbaarheid.

## NPEX

Om de verhandelbaarheid van de participaties te vergroten wordt beoogd de mogelijkheid te bieden om de participaties te noteren op het handelsplatform van de Nederlandsche Participatie Exchange B.V. ('NPEX') nadat alle bestedingsdoelen van de opbrengsten van de aanbidding zoals beschreven in paragraaf 3.2 van het prospectus zijn vervuld. Nadat deze notering is geëffectueerd hangt de vraag naar participaties mede samen met de mate waarin het handelsplatform van NPEX functioneert en van het aantal gebruikers op het platform van NPEX.

## Overzicht van uw beleggingen

U heeft als belegger bij Annexum altijd een up-to-date overzicht van uw beleggingen via MyAnnexum. In deze digitale omgeving kunt u zien wat de actuele waarde van uw beleggingen is, maar kunt u ook uw nieuws vinden en uw gegevens aanpassen.

**U kunt het prospectus (inclusief supplement) downloaden via [www.annexum.nl/supermarkten](http://www.annexum.nl/supermarkten)**

# MEER WETEN?

Als beleggen in supermarktvastgoed uw interesse heeft, kunt u meer lezen in een serie publicaties over dit onderwerp. Deze kunt u downloaden op onze website [www.annexum.nl/beleggeninsupermarkten](http://www.annexum.nl/beleggeninsupermarkten).

Altijd op de hoogte van het laatste nieuws over het beleggen in supermarktfondsen? Neemt dan contact op met één van onze relatiemanagers via 020 - 572 01 01.



Rob Hanemaaijer



Evelyn van Straaten



[annexum.nl](http://annexum.nl)



Strawinskylaan 485  
1077 XX Amsterdam



020 - 572 01 01  
[info@annexum.nl](mailto:info@annexum.nl)



Annexum Invest



Annexum



@Annexum



© Annexum | DNSF - 01032022

## Disclaimer

De in deze brochure opgenomen informatie is gebaseerd op de situatie op 1 maart 2022 en kan aan verandering onderhevig zijn, zoals de aanvulling met een supplement d.d. 1 maart 2022. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure bevat een beknopte weergave van het aanbod en kan daardoor niet volledig de belegging beschrijven. Alleen de inhoud van het prospectus d.d. 14 december 2021 is bindend. Hierin worden zowel de kansen als de risico's uitgebreid beschreven. Potentiële beleggers wordt aangeraden om, voordat zij een beleggingsbeslissing nemen, het prospectus in samenhang met het supplement te lezen om de potentiële risico's en de voordelen van deelname volledig te begrijpen. In het geval van een materiele wijziging of onjuistheid zal het prospectus gesupplementeerd worden en indien van toepassing ook de brochure. Het prospectus kan worden gedownload via [www.annexum.nl/supermarkten](http://www.annexum.nl/supermarkten). De beheerder van de beleggingsinstelling Duits Nederlands Supermarkt Fonds, Annexum Beheer B.V., is opgenomen in het register van de AFM.