

Supplement d.d. 13 juli 2023 behorende bij het prospectus van Nederlands Supermarkt Fonds

Reden voor publicatie van dit supplement

In oktober 2022 is een aanbieding gestart van participaties in Nederlands Supermarkt Fonds op basis van een prospectus d.d. 14 oktober 2022.

Sinds de datum van het prospectus heeft het vastgoedfonds haar hypothecaire financiering uitgebreid met een bedrag van € 10 miljoen. De beheerder ziet de uitbreiding van het vreemd vermogen, en de gevolgen daarvan voor de rendementsprognose, als een belangrijke nieuwe ontwikkeling die van invloed kan zijn op de beoordeling van de participaties. Dit aangezien de verhouding tussen het eigen en vreemd vermogen van het vastgoedfonds verandert, hetgeen invloed heeft op het rendement/risicoprofiel. Daarom wordt deze ontwikkeling in dit supplement nader beschreven, zodat beleggers dit kunnen meewegen in hun beleggingsbeslissing. Bij de update van de rendementsprognose is eveneens de actuele inflatie verwerkt in het jaar 2022, omdat de daadwerkelijke inflatie zich op een hoger niveau heeft bevonden dan ingeschat ten tijde van het opstellen van het prospectus.

Uitbreiding hypothecaire financiering

In paragraaf 6.2 van het prospectus wordt de financiering beschreven die is aangegaan op 28 december 2020. Op 16 mei 2023 heeft de beheerder overeenstemming op hoofdlijnen bereikt met de financier over de uitbreiding van de hoofdsom met een bedrag van € 10 miljoen. De beheerder is voornemens om dit bedrag in te zetten voor:

- a) inkoop van participaties (ca. € 8,0 miljoen), om het vastgoedfonds in staat te stellen om inkoopverzoeken van participanten uit te kunnen voeren waardoor de verhandelbaarheid van participaties verbetert.
- b) investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille (ca. € 1,5 miljoen), om het vastgoedfonds in staat te stellen de huidige vastgoedportefeuille te verbeteren, in overleg met huurders, en hierdoor de toekomstbestendigheid van de portefeuille te verbeteren en/of de huurinkomsten te verhogen.
- c) versterking van het werkkapitaal (ca. € 0,5 miljoen).

Het bedrag van de uitbreiding (€ 10 miljoen) is gebaseerd op de inschatting van de beheerder van de kapitaalsbehoefte in verband met de voornoemde drie categorieën op de middellange termijn. De hiervoor opgenomen bedragen bij de drie bestedingscategorieën zijn een inschatting; de exacte onderverdeling tussen deze bestedingscategorieën is thans nog niet bekend. Deze is onder meer afhankelijk van: het succes en de snelheid van de huidige aanbieding van participaties, de invulling van de investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille (onder andere zonnepanelen), de omvang van inkoopverzoeken van participanten.

Met een deel van de participanten die deelnamen bij de start van het vastgoedfonds, de zogenaamde seed investors zijn aanvullende afspraken gemaakt. Deze afspraken staan beschreven op p. 81-82 van het prospectus. De seed investors zijn gerechtigd om gedurende drie jaar jaarlijks 1/3 van hun oorspronkelijk aantal participaties door het Vastgoedfonds te laten inkopen uit de opbrengsten van de emissie die heeft plaatsgevonden in 2021, de in het prospectus beschreven aanbieding en de beoogde emissie in 2023. Het restant van deze nog niet uitgevoerde inkoopopdrachten van seed investors in de lopende aanbieding (ca. € 7,0 miljoen), wordt in eerste instantie uitgevoerd met het inkoopbudget van € 8,0 miljoen uit de uitbreiding van de financiering. De emissie-opbrengsten uit het vervolg van de aanbieding zullen, worden gebruikt om het inkoopbudget weer aan te vullen. Naast de inkoopopdrachten onder de in deze alinea beschreven aanvullende afspraken met seed investors zijn er momenteel inkoopverzoeken van ca. € 2,9 miljoen. Het vastgoedfonds is closed-end, wat betekent dat het niet verplicht is om participaties in te kopen. De beheerder is echter wel gerechtigd om participaties door het vastgoedfonds te laten inkopen, zoals nader beschreven op p. 80 van het prospectus. Het (aangevulde) inkoopbudget kan hiervoor worden gebruikt.

Momenteel zijn seed investors nog gerechtigd om 568.143 participaties te laten inkopen volgens deze afspraak met de opbrengsten uit een volgende emissie, oftewel ca. 25% van het totaal aantal uitstaande participaties.

Na uitbreiding zal de hoofdsom van financiering 1, zoals beschreven op p. 46 – 48 van het prospectus, op de datum van dit supplement € 133,9 miljoen bedragen, gecorrigeerd voor € 1,9 miljoen reguliere aflossing sinds 30 juni 2022.

Specifiek voor deze uitbreiding gelden de volgende voorwaarden:

Rente: 5,50% per jaar

Aflossing: 5,00% per jaar

Vergoeding financier: € 65.000

Op de uitbreiding zijn verder de voorwaarden van financiering 1 van toepassing zoals beschreven in het prospectus. Voor de oorspronkelijke hoofdsom van financiering 1 blijven de in het prospectus vermelde voorwaarden van kracht, te weten 1,80% rente per jaar en 2,00% aflossing. De looptijd van de uitbreiding start naar verwachting op 30 juni 2023.

Op p. 47 van het prospectus worden het debt yield covenant en het loan to value covenant behorend bij de financiering beschreven. Als gevolg van de uitbreiding wordt de verwachte debt yield per 30 juni 2023 8,6% en de loan to value 57,0%. Als de uitbreiding van de financiering niet zou hebben plaatsgevonden zouden de debt yield en de loan to value 9,3% respectievelijk 52,7% zijn geweest.

Uitbreiding hypothecaire financiering – gewijzigde risico's

In paragraaf 2.3 van het prospectus worden de risico's met betrekking tot de financiering beschreven, waaronder het hefboomrisico en het risico dat de convenanten worden doorbroken. Deze risico's worden beïnvloed door voornoemde uitbreiding van de financiering.

Hefboomrisico: Doordat het aandeel vreemd vermogen wijzigt van 54,0% (per 30 juni 2022) naar 55,9% zal een waardedaling van de portefeuille met 1% door de hefboomwerking leiden tot een daling van de handelswaarde met 2,3%, in plaats van ca. 2,2% zoals genoemd op p. 18 van het prospectus.

Risico dat de convenanten worden doorbroken: Op p. 19 van het prospectus worden het debt yield covenant en het loan to value covenant beschreven, alsmede de actuele stand per 30 juni 2022. Hiermee kunnen beleggers de ruimte die bestaat tussen de actuele stand en het covenant beoordelen. Als gevolg van de uitbreiding wordt de verwachte debt yield per 30 juni 2023 8,6% en de loan to Value 57,0%.

Inflatie

In de rendementsprognose die is opgenomen in paragraaf 6.3 van het prospectus is rekening gehouden met een jaarlijkse indexatie van de huren. De aanname voor indexatie is beschreven op p. 52 van het prospectus en bedraagt: 8,7% (2022), 3,9% (2023), 2,4% (2024), 2,25% (2025 en verder). Omdat de inflatie in 2022 zich sinds de datum van het prospectus op een aanzienlijk hoger niveau heeft bevonden dan destijds ingeschat is de aanname voor indexatie in 2022 aangepast als volgt: 13,6% (2022).

De rendementsprognose

In onderstaande tabel wordt de in het prospectus opgenomen rendementsprognose over de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2032 weergegeven.

Resultaat per Certificaat (in €)	Start	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Uitgifteprijs*	-56,58											- 56,58
Verwacht contant dividend		2,80	2,95	3,10	2,45	2,55	2,65	2,75	2,85	2,95	3,05	28,10
Verwachte Handelswaarde**												69,87
Verwacht Totaal Beleggingsresultaat												41,39

* Uitgifteprijs per 31 juli 2023

** Verwachte Handelswaarde per 31 december 2032

Rendement	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Gem.*
Direct Beleggingsrendement	6,2%	6,4%	6,5%	4,4%	4,6%	4,8%	5,0%	5,2%	5,4%	5,6%	5,4%

Indirect Beleggingsrendement													1,9%
Totaal Beleggingsrendement													7,3%
Contant rendement	4,9%	5,2%	5,5%	4,3%	4,5%	4,7%	4,9%	5,0%	5,2%	5,4%	5,0%		5,0%

** Gemiddeld rendement per jaar afgezet tegen de uitgifteprijs per 31 juli 2023. Periode van 1 augustus 2023 t/m 31 december 2032 (9,4 jaar)*

De uitbreiding van de financiering en hogere inflatie hebben invloed op de rendementsprognose zoals opgenomen in paragraaf 6.3 van het prospectus. De beschrijving van de geprognosticeerde rendementen onder het kopje ‘Rendementsprognose’ op p. 51 van het prospectus wijzigt en komt te luiden als volgt:

“Rendementsprognose”

In onderstaande tabel wordt de rendementsprognose over de periode 1 augustus 2023 tot en met 31 december 2032 weergegeven. De weergegeven rendementen zijn berekend door de resultaten af te zetten tegen de Uitgifteprijs van 31 juli 2023. Als op een later moment wordt ingeschreven geldt een andere Uitgifteprijs, en wijzigen de rendementspercentages in onderstaande tabel overeenkomstig.

Resultaat per Certificaat (in €)	Start	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Uitgifteprijs*	-57,73											- 57,73
Verwacht contant dividend		1,40	2,95	3,10	2,45	2,55	2,65	2,75	2,85	2,95	3,30	26,95
Verwachte Handelswaarde**												74,15
Verwacht Totaal Beleggingsresultaat												43,37

* Uitgifteprijs per 31 juli 2023

** Verwachte Handelswaarde per 31 december 2032

Rendement	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Gem.*
Direct Beleggingsrendement	2,9%	6,9%	7,1%	4,7%	4,9%	5,1%	5,4%	5,6%	5,8%	6,1%	5,8%
Indirect Beleggingsrendement											2,2%
Totaal Beleggingsrendement											8,0%
Contant rendement	2,4%	5,1%	5,4%	4,2%	4,4%	4,6%	4,8%	4,9%	5,1%	5,7%	5,0%

* Gemiddeld rendement per jaar afgezet tegen de uitgifteprijs per 31 juli 2023. Periode van 1 augustus 2023 t/m 31 december 2032 (9,4 jaar)

Het verschil tussen het Direct Beleggingsrendement en het Contant rendement wordt veroorzaakt doordat een deel van het Direct Beleggingsresultaat aangewend kan (of moet) worden voor aflossingen op de Financiering of worden gebruikt voor investeringen. Dit deel van het Direct Beleggingsresultaat kan dan niet worden uitgekeerd, en maakt dus geen onderdeel uit van het Contant rendement.”

De tabellen met de prognose van de balans, resultaten en cashflow van het vastgoedfonds, die zijn weergegeven op de pagina’s 53 en 54 van het prospectus wijzigen eveneens. De tabellen komen te luiden als weergegeven op de volgende pagina’s.

PROSPECTUS NEDERLANDS SUPERMARKT FONDS

Balans (€ '000)	31-dec-23	31-dec-24	31-dec-25	31-dec-26	31-dec-27	31-dec-28	31-dec-29	31-dec-30	31-dec-31	31-dec-32
Vastgoedbeleggingen	246.552	252.093	257.759	263.558	269.489	275.552	281.752	288.091	294.573	301.201
Immateriële vaste activa	961	694	428	213	49	-	-	-	-	-
Vorderingen	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Liquide middelen	2.586	2.857	1.264	1.423	1.700	2.101	2.627	3.284	4.073	4.480
Totaal activa	250.199	255.744	259.551	265.294	271.338	277.753	284.479	291.475	298.746	305.781
Eigen vermogen	107.857	115.912	124.055	131.023	137.901	145.147	152.699	160.517	168.606	176.455
Voorziening lat. belastingverplichting	5.760	5.939	6.121	5.910	6.089	6.272	6.459	6.651	6.846	7.046
Langlopende schulden	131.083	128.393	125.775	124.761	123.748	122.734	121.721	120.707	119.694	118.680
Kortlopende schulden	5.500	5.500	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600
Totaal passiva	250.200	255.744	259.551	265.294	271.338	277.753	284.479	291.475	298.746	305.781

Winst-en-verliesrekening (€ '000)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Huur- en overige opbrengsten	15.747	16.393	16.786	17.164	17.550	17.945	18.349	18.762	19.184	19.615
Exploitatie-uitgaven	(1.890)	(1.967)	(2.014)	(2.060)	(2.106)	(2.153)	(2.202)	(2.251)	(2.302)	(2.354)
Vergoedingen beheerder	(1.220)	(1.425)	(1.522)	(1.303)	(1.333)	(1.363)	(1.393)	(1.425)	(1.457)	(1.506)
Fondskosten	(454)	(472)	(483)	(494)	(505)	(517)	(528)	(540)	(552)	(565)
Rentebaten- en lasten *	(2.628)	(2.887)	(2.810)	(6.453)	(6.389)	(6.324)	(6.260)	(6.195)	(6.131)	(6.066)
Vennootschapsbelasting **	(612)	(675)	(718)	(676)	(697)	(718)	(740)	(763)	(785)	(809)
Direct Beleggingsresultaat	8.943	8.967	9.239	6.178	6.520	6.870	7.226	7.588	7.957	8.315
Indirect Beleggingsresultaat	3.317	4.692	4.837	5.521	5.312	5.555	5.737	5.872	6.010	6.152
Totaal Beleggingsresultaat	12.260	13.659	14.076	11.699	11.832	12.425	12.963	13.460	13.967	14.467

* Exclusief amortisatie van de geactiveerde Financieringskosten. Deze kosten zijn verantwoord in het Indirect Beleggingsresultaat.

** Exclusief de toevoeging of onttrekking aan de belastingvoorziening. Deze kosten zijn verantwoord in het Indirect Beleggingsresultaat.

Kasstroomoverzicht (€ '000)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Direct Beleggingsresultaat	8.943	8.967	9.239	6.178	6.520	6.870	7.226	7.588	7.957	8.315
Mutaties werkkapitaal	(3.323)	-	(96)	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	5.620	8.967	9.143	6.178	6.520	6.870	7.226	7.588	7.957	8.315
Investeringsactiviteiten	(900)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Desinvesteringsactiviteiten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(900)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verstreckte hypothecaire lening	10.000	-	129.000	-	-	-	-	-	-	-
Aflossing hypothecaire leningen	(2.802)	(3.094)	(131.866)	(1.290)	(1.290)	(1.290)	(1.290)	(1.290)	(1.290)	(1.290)
Geactiveerde financieringskosten	(150)	-	(1.935)	-	-	-	-	-	-	-
Geactiveerde emissiekosten	(422)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgifte Participaties	15.920	991	1.050	836	876	916	956	998	1.039	1.170
Inkoop Participaties	(22.792)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividend en ingehouden dividendbelasting	(6.601)	(6.593)	(6.985)	(5.565)	(5.829)	(6.095)	(6.366)	(6.639)	(6.917)	(7.788)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(6.847)	(8.696)	(10.736)	(6.019)	(6.243)	(6.469)	(6.700)	(6.931)	(7.168)	(7.908)
Netto kasstroom	(2.127)	271	(1.593)	159	277	401	526	657	789	407

PROSPECTUS NEDERLANDS SUPERMARKT FONDS

Geldmiddelen (€ '000)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Geldmiddelen begin periode	4.713	2.586	2.857	1.264	1.423	1.700	2.101	2.627	3.284	4.073
Netto kasstroom	(2.127)	271	(1.593)	159	277	401	526	657	789	407
Geldmiddelen einde periode	2.586	2.857	1.264	1.423	1.700	2.101	2.627	3.284	4.073	4.480

Kerngetallen (€ '000)	31-dec-23	31-dec-24	31-dec-25	31-dec-26	31-dec-27	31-dec-28	31-dec-29	31-dec-30	31-dec-31	31-dec-32
Intrinsieke waarde per ultimo jaar	107.857	115.913	124.054	131.022	137.901	145.146	152.699	160.516	168.605	176.455
Handelswaarde per ultimo jaar	121.953	128.110	134.347	138.964	143.825	149.039	154.532	160.292	168.364	176.201
Direct Beleggingsresultaat	8.943	8.967	9.239	6.178	6.520	6.870	7.226	7.588	7.957	8.315
Waarvan contant wordt uitgekeerd	6.601	6.593	6.985	5.565	5.829	6.095	6.366	6.639	6.917	7.788
Loan-to-Value	54,5%	52,1%	50,0%	48,5%	46,9%	45,4%	44,0%	42,5%	41,2%	39,8%
Debt yield	10,3%	10,9%	11,5%	11,8%	12,2%	12,6%	13,0%	13,5%	13,9%	14,4%
Gemiddeld gewogen rente	2,0%	2,2%	2,2%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Uitstaande Participaties per ultimo jaar	2.234.984	2.253.144	2.271.607	2.285.745	2.300.148	2.314.793	2.329.646	2.344.685	2.359.887	2.376.289
Handelswaarde per Participatie	€ 54,57	€ 56,86	€ 59,14	€ 60,80	€ 62,53	€ 64,39	€ 66,33	€ 68,36	€ 71,34	€ 74,15
Direct Beleggingsresultaat per Participatie	€ 4,00	€ 3,98	€ 4,07	€ 2,70	€ 2,83	€ 2,97	€ 3,10	€ 3,24	€ 3,37	€ 3,50
Contant dividend per Participatie	€ 2,80	€ 2,95	€ 3,10	€ 2,45	€ 2,55	€ 2,65	€ 2,75	€ 2,85	€ 2,95	€ 3,30

Voortgang en omvang van de aanbieding

Op paragraaf 3.2 van het prospectus wordt de aanbieding beschreven met een omvang van € 31,4 miljoen. Hiervan is inmiddels ca. € 19,7 miljoen voltekend. De beheerder streeft ernaar het restant te plaatsen binnen de geldigheidsduur van het prospectus.

Gevolgen van dit supplement

De informatie in dit supplement dient in samenhang met het prospectus te worden gelezen. De aanbieding participaties in Nederlands Supermarkt Fonds is opgeschort nadat overeenstemming op hoofdlijnen werd bereikt over de uitbreiding van de financiering als in dit supplement beschreven (16 mei 2023). Beleggers die hebben ingeschreven op participaties voor de publicatie van dit supplement, en waaraan op 16 mei nog geen participaties waren geleverd zullen gedurende een week na publicatie van dit supplement, dus tot uiterlijk [29 juni] 2023, in de gelegenheid worden gesteld om hun inschrijving in te trekken. Dit zijn beleggers die hebben ingeschreven vanaf de maand mei 2023 tot de publicatie van dit supplement. Beleggers die hun inschrijving willen intrekken kunnen dit melden aan de beheerder op inschrijven@annexum.nl. De aanbieding zal worden hervat na publicatie van dit supplement.

Uitsluitend de beheerder (Annexum Beheer B.V., statutair gevestigd te Amsterdam) is verantwoordelijk voor de in dit supplement verstrekte informatie. De beheerder verklaart dat, voor zover haar bekend, de informatie in het prospectus (zoals aangevuld door dit supplement) in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het prospectus (zoals aangevuld door dit supplement) zou wijzigen.

Amsterdam, 13 juli 2023

Annexum Beheer B.V.