

Supplement d.d. 1 maart 2022 behorende bij het prospectus van Duits Nederlands Supermarkt Fonds

Reden voor publicatie van dit supplement

In december 2021 heeft een aanbidding plaatsgevonden van participaties in Duits Nederlands Supermarkt Fonds op basis van een prospectus d.d. 14 december 2021.

Sinds de datum van het prospectus zijn de nieuwe taxatiewaarden van de vastgoedportefeuille bekend als gevolg van de jaarlijkse taxatie. De beheerder ziet deze gestegen taxatiewaarde, en de gevolgen daarvan voor de uitgifteprijs, als een belangrijke nieuwe ontwikkeling die van invloed kan zijn op de beoordeling van de participaties. Daarom wordt deze ontwikkeling in dit supplement nader beschreven, zodat beleggers dit kunnen meewegen in hun beleggingsbeslissing.

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.

Op pagina 39 van het prospectus wordt onder het kopje "Taxatie" een beschrijving gegeven van het meest recente taxatierapport dat beschikbaar was op de prospectusdatum. De tweede alinea van dit kopje komt te luiden als volgt: "Het verschil tussen de in het jaarverslag 2020 opgenomen waarde (€ 159.095.000) en de taxatiewaarde wordt veroorzaakt door een investering in het vastgoed van € 205.000, die niet in de taxatie was meegenomen. Sinds de taxatie zijn in 2021 vijf objecten verkocht (Braunschweig, Delmenhorst, Hörstel, Hengelo (Ov.) en Westkapelle) met een gezamenlijke taxatiewaarde van € 26.405.000.

Op 14 februari 2022 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. wederom een taxatie uitgevoerd met peildatum 1 december 2021. De getaxeerde marktwaarde bedraagt € 144.985.000 k.k. Deze waardering is een optelsom van de individuele objectwaarderingen. In het taxatierapport is het grondperceel in Cloppenburg niet meegenomen met een waarde van € 350.000. Dit leidt tot een totale waarde van € 145.335.000. Dit betreft een stijging van de taxatiewaarde van de huidige vastgoedportefeuille van € 12.840.000. Er zijn geen andere materiële wijzigingen geweest met betrekking tot het vastgoed sinds de laatste taxatiedatum."

Op pagina 111 en 112 van het prospectus is een lijst opgenomen van documenten die beschikbaar zijn als download op de website en worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van het prospectus. Het nieuwe taxatierapport wordt hieraan toegevoegd door aan de lijst de onderstaande bulletpoint toe te voegen:

- https://www.annexum.nl/custom/uploads/2022/02/CBRE_Definitief_Duits-Nederlands-Supermarkt-Fonds-B.V.-samenvattingsrapport.pdf

De uitgifteprijs

Als gevolg van de gestegen taxatiewaarde wijzigt de intrinsieke waarde van een participatie van € 20,25 in december 2021 naar € 24,19 in maart 2022. De handelswaarde is op dezelfde data € 20,34 respectievelijk € 24,29. En omdat de uitgifteprijs gelijk is aan de handelswaarde vermeerderd met een vaste opslag van 6% wijzigt ook de uitgifteprijs. Op pagina 29 van het prospectus is opgenomen dat door de beheerder een supplement op het prospectus wordt opgesteld indien de definitieve uitgifteprijs in een maand meer dan 5% afwijkt van verwachte uitgifteprijs uit de maand december 2021, te weten € 21,56.

De tabel met verwachte uitgifteprijs die is opgenomen op p. 29 van het prospectus wordt vervangen door de onderstaande tabel:

Inschrijving en betaling (volledig) ontvangen uiterlijk 16.00 uur op	Uitgifteprijs gepubliceerd op	Verwachte Uitgifteprijs
31 maart 2022	Datum supplement	€ 25,75
29 april 2022	1 april 2022	€ 25,89
31 mei 2022	1 mei 2022	€ 26,04

De rendementsprognose

In paragraaf 6.3 van het prospectus is een rendementsprognose opgenomen. Op pagina 63 staat de volgende toelichting over de afhankelijkheid van het rendement van de uitgifteprijs: *“In onderstaande tabellen wordt de prognose weergegeven over 2022-2026 van de geconsolideerde balans, resultaten en cashflow van het Vastgoedfonds. De weergegeven rendementen zijn berekend door de resultaten af te zetten tegen de Uitgifteprijs geldend tot 31 december 2021. Als op een later moment wordt ingeschreven geldt een andere Uitgifteprijs, en wijzigen de rendementspercentages in onderstaande tabel overeenkomstig.”*

Omdat de uitgifteprijs is gewijzigd zoals in het voorgaande kopje is toegelicht, wijzigen ook de percentages van het gemiddeld direct beleggingsrendement, het indirect beleggingsrendement en het totaal beleggingsrendement. De inleiding van het kopje ‘Rendementsprognose’ zoals opgenomen op p. 63 wordt hiermee vervangen door de volgende passage.

Rendementsprognose

In onderstaande tabellen wordt de prognose weergegeven over 2022-2026 van de geconsolideerde balans, resultaten en cashflow van het Vastgoedfonds. 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.

De tabel ‘Rendement’ zoals opgenomen op p. 63 wordt hiermee vervangen door de volgende tabel.

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%
Totaal Beleggingsrendement						8,2%
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

Voortgang en omvang van de aanbidding

In december 2021 is de op pagina 27 van het prospectus beschreven aanbidding met een omvang van € 16,3 miljoen voltekend.

Op pagina 27 is opgenomen: *“De Aanbidding kent een verwachte grootte van ca. € 16,3 miljoen. De Aanbidding kan daarnaast door de Beheerder worden uitgebreid met maximaal € 10,0 miljoen. De Beheerder kan hiertoe gedurende de Aanbidding overgaan indien de aanwending van de opbrengsten van de Aanbidding die hiervoor in deze paragraaf genoemd wordt onder punt 1 tot en met 6 volledig heeft plaatsgevonden én de Beheerder een vergroting van de Aanbidding op dat moment in het belang van Participanten acht én er sprake is van overinschrijving. De netto-opbrengst van dit deel van de Aanbidding zal ter discretie van de Beheerder, worden aangewend voor: 1) investeringen in het bestaande Vastgoed of om nieuw Vastgoed te verwerven conform het*

beleggingsbeleid zoals omschreven in paragraaf 4.2, inclusief de daarmee gepaard gaande kosten en vergoedingen, 2) aflossing van de Brugfinanciering, of 3) om af te lossen op de overige financieringen van het Vastgoedfonds.”

Inmiddels heeft de Beheerder besloten de omvang van de aanbidding uit te breiden met € 10,0 miljoen in lijn met bovenstaande toelichting. De beheerder is voornemens de netto-opbrengst van dit deel van de aanbidding aan te wenden om nieuw Vastgoed te verwerven conform het beleggingsbeleid zoals omschreven in paragraaf 4.2, inclusief de daarmee gepaard gaande kosten en vergoedingen.

Gevolgen van dit supplement

Dit supplement zal bij het prospectus worden gevoegd als inlegvel. De informatie in dit supplement dient in samenhang met het prospectus te worden gelezen. Omdat er geen personen zijn die zich hebben ingeschreven op participaties en waaraan nog geen certificaten zijn uitgegeven, zijn er geen personen die de mogelijkheid hebben om hun inschrijving te annuleren. De aanbidding zal worden hervat na publicatie van dit supplement.

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

Amsterdam, 1 maart 2022

Annexum Beheer B.V.