

Verwacht  
rendement  
7,25% plus  
winstdeling

## Retail Index Certificaat VBI Winkelfonds NV

In de huidige markt worden supermarkten en andere winkels voor de dagelijkse boodschappen tegen lagere prijzen aangeboden dan een paar jaar geleden. Een ideaal moment voor het fonds om uit te breiden en te profiteren van de huidige marktomstandigheden. Voor u als belegger is het gezien de huidige lage spaarrentes wellicht ook interessant om deel te nemen in het fonds.

### Aanbieding

U kunt nu deelnemen met **Retail Index Certificaten** met een verwacht preferent dividendrendement van **7,25% + winstdeling**. Uw dividendrendement komt voort uit prima verhuurde winkels waar u dagelijks uw boodschappen doet.

Aan het eind van de looptijd ontvangt u een winstdeling die is gebaseerd op 50% van de inflatie (het consumentenprijsindex cijfer van het CBS). Uw belegging is daarmee gedeeltelijk beschermd tegen geldontwaarding.

Uw totaalrendement komt naar verwachting uit op gemiddeld **8,7%** op jaarbasis.

### Strategie van het winkelfonds

Het winkelfonds is gestart in 2008 en belegt indirect in een winkelportefeuille die begin 2010 een huuropbrengst genereerde van € 4,2 miljoen per jaar.

De winkelportefeuille wordt uitgebreid met een drietal supermarkten en naastgelegen winkels in Bussum, Boxmeer en Oud-Beijerland. Daarnaast wordt een nieuwe Jan Linders supermarkt met een Aldi als onderhuurder toegevoegd, welke in de eerste helft van 2011 wordt opgeleverd. De totale winkelportefeuille bestaat daarmee uit 16 supermarkten en nog eens circa 60 winkels met een totaal verkoopvloeroppervlak van 46.000 m<sup>2</sup> en een totale huuropbrengst van € 5,3 miljoen per jaar. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten is ongeveer 7 jaar.



Super de Boer Amerongen

De winkels liggen gespreid door Nederland en Duitsland. De huuropbrengst komt voor ongeveer 80% uit supermarkten en andere landelijk bekende ketens waar de consument zijn dagelijkse boodschappen doet. Aanvullend kent de portefeuille een mix aan plaatselijke en regionale huurders. Tezamen geeft dit een goede risico spreiding. Ook de diver-

siteit aan looptijden van de huurcontracten geeft een goede spreiding. Het beleggingsbeleid is erop gericht gebruik te maken van de kansen in de huidige vastgoedmarkt en de portefeuille, waar indirect in wordt belegd, verder uit te breiden met supermarkten en winkels in hetzelfde segment. Op de achterzijde vindt u een lijst met de belangrijkste huurders.

**Meer weten? Kijk op onze website: [www.annexum.nl](http://www.annexum.nl)**

### Retail Index Certificaat 7,25%

- Verwacht cumulatief preferent dividendrendement van 7,25% per jaar
- Uitkering 2 x per jaar
- Winstdeling gerelateerd aan de jaarlijkse inflatie op basis van het consumenten prijsindex van het CBS. Op uw belegging wordt 50% van de inflatie doorberekend
- Verwacht totaal rendement van gemiddeld 8,7% op jaarbasis
- Rendement uit uitstekend verhuurd winkelvastgoed
- Geen inhouding dividendbelasting
- Onder toezicht van de AFM
- Initiatiefnemers nemen voor minimaal 12% deel in het totale vermogen van het fonds en zijn achtergesteld aan u als certificaathouder. Dit biedt u extra zekerheid
- Looptijd 7 tot 10 jaar. Certificaten zijn onderhands verhandelbaar
- U kunt al deelnemen vanaf € 5.000 exclusief 3% emissiekosten



## Huurdersoverzicht winkelportefeuille

(incl. uitbreidingen)

Huurder	Adres	Plaats	Oppervlakte m <sup>2</sup>	Jaarhuur 1 januari 2010	Afloopdatum huurovereenkomst
<b>Supermarkten</b>					
<b>Nederland</b>					
Super de Boer	Winkelcentrum D'Anloop	Annen	2.210	€ 196.000	28 februari 2011
Aldi	Winkelcentrum D'Anloop	Annen	1.496	€ 168.000	20 april 2012
Spar	Burg. P. Kromplein 7	Abbekerk	485	€ 41.000	28 februari 2011
Super de Boer	Koenestraat 31	Amerongen	1.175	€ 139.000	31 december 2018
EM-TÉ	Burg. Verkuijstraat 6 en 10	Boxmeer	1.389	€ 161.000	31 december 2017
Lidl	Laarderweg 238	Bussum	886	€ 121.000	30 november 2014
Super de Boer	Winkelcentrum de Doorsteek	Klundert	1.335	€ 160.000	28 februari 2011
Jumbo	Winkelcentrum De Waag	Lelystad	2.714	€ 404.000	9 februari 2013
Lidl	Burg. De Vries Broekmanlaan 2	Oud-Beijerland	1.112	€ 123.000	30 september 2020
Jumbo	Muziekplein 1, 7-11	Uden	1.427	€ 208.000	31 december 2024
Jan Linders	Homberg 25-21 en 25-25	Wijchen	2.723	€ 384.000	31 december 2020
<b>Duitsland</b>					
Lidl	Stadtheider Straße 7	Bielefeld	1.374	€ 170.000	14 februari 2018
Edeka	Rheinstraße 3	Gau-Algesheim	2.047	€ 271.000	17 december 2023
Penny	Rheinstraße 5	Gau-Algesheim	1.024	€ 145.000	11 november 2023
Rewe	Sägewerk 12	Niedernhausen	2.400	€ 420.000	15 juni 2024
			<b>23.797</b>	<b>€ 3.111.000</b>	
<b>Andere ketens</b>					
Kruidvat	Winkelcentrum Hart van Zuid	Apeldoorn	1.139	€ 115.000	30 juni 2017
Hema	Winkelcentrum Hart van Zuid	Apeldoorn	415	€ 50.000	31 oktober 2019
Hubo	Winkelcentrum Hart van Zuid	Apeldoorn	535	€ 50.000	30 juni 2011
Zeeman	Winkelcentrum Hart van Zuid	Apeldoorn	370	€ 42.000	30 juni 2014
Gall & Gall	Winkelcentrum Hart van Zuid	Apeldoorn	160	€ 22.000	31 december 2010
Bristol	Julianastraat 82-84	Dedemsvaart	1.440	€ 76.000	31 januari 2014
Action	Julianastraat 82-85	Dedemsvaart	700	€ 51.000	31 januari 2014
It's	Winkelcentrum De Waag	Lelystad	1.493	€ 143.000	31 december 2014
Scheer & Foppen	Winkelcentrum De Waag	Lelystad	926	€ 99.000	15 april 2017
Etos	Winkelcentrum De Waag	Lelystad	230	€ 76.000	31 januari 2017
Zeeman	Winkelcentrum De Waag	Lelystad	353	€ 73.000	31 maart 2015
Intersport	Winkelcentrum De Waag	Lelystad	450	€ 57.000	30 september 2013
De Schoenenreus	Winkelcentrum De Waag	Lelystad	407	€ 54.000	20 maart 2015
Hema	Postelstraat 13-13f	Someren	360	€ 49.000	31 oktober 2015
			<b>8.978</b>	<b>€ 957.000</b>	
<b>Overige huurders</b>			<b>13.200</b>	<b>€ 1.224.000</b>	
<b>Totaal</b>			<b>45.975</b>	<b>€ 5.292.000</b>	

Bijgaand treft u het losbladig inschrijfformulier aan. U kunt deze ingevuld retourneren. Na inschrijving ontvangt u bericht over toewijzing en betaling. Het prospectus kunt u opvragen bij Annexum of downloaden van onze website [www.annexum.nl](http://www.annexum.nl)



### Emittent

VBI Winkelfonds NV  
Strawinskylaan 485  
(World Trade Center, G-Toren)  
1077 XX Amsterdam

### Initiatiefnemer

Annexum Invest BV  
Strawinskylaan 485  
(World Trade Center, G-Toren)  
1077 XX Amsterdam

Tel: 020 572 01 01  
Fax: 020 572 01 02  
info@annexum.nl  
www.annexum.nl