

## Supplement d.d. 8 november behorende bij het prospectus van het Super Winkel Fonds N.V. d.d. 24 augustus 2017

### Reden voor publicatie van dit supplement

Momenteel vindt een emissie plaats in certificaten van Super Winkel Fonds N.V. op basis van een prospectus d.d. 24 augustus 2017. Omdat zich sinds de datum van het prospectus twee belangrijke nieuwe ontwikkelingen hebben voorgedaan die van invloed kunnen zijn op de beoordeling van de certificaten worden deze ontwikkelingen in dit supplement nader beschreven.

### Verhandelbaarheid certificaten

In de samenvatting onder C6 op p. 12 en op p. 57-58 van het prospectus worden de mogelijkheden beschreven om de Certificaten te verhandelen. Een van deze mogelijkheden betreft de handel via het platform van NPEX.

Op p. 57-58 staat onder meer: *“Teneinde de verhandelbaarheid van de certificaten te vergroten wordt beoogd de mogelijkheid te bieden om de Certificaten te noteren op een platform. Momenteel is dit platform de Nederlandsche Participatie Exchange B.V. (‘NPEX’).”* [...] *“NPEX is een beleggingsonderneming met een vergunning van de AFM. NPEX staat uit hoofde daarvan onder doorlopend toezicht van de AFM en DNB. De verwachting is dat NPEX verplicht wordt om een vergunning te verkrijgen om een multilaterale handelsfaciliteit (MTF), te weten een platform, te mogen exploiteren. Indien NPEX niet in staat is aan de additionele door de AFM en/of DNB gestelde vereisten te voldoen kan dit ertoe leiden dat NPEX (een deel van) haar bedrijfsactiviteiten noodgedwongen dient te staken en dat de Certificaten als gevolg hiervan niet meer kunnen worden verhandeld op het NPEX platform. De Beheerder is gerechtigd de samenwerking met NPEX te verbreken, dan wel de Certificaten via een andere secundaire markt te doen verhandelen.”*

Inmiddels heeft NPEX aangegeven dat de handelsmogelijkheid op haar platform zal worden gestaakt met ingang van 18 november 2017. NPEX heeft verder aangegeven dat zij ernaar streeft de handel in het eerste kwartaal van 2018 weer te hervatten. Het is echter niet bekend of, en wanneer, NPEX in dit streven zal slagen. Certificaten zullen tot hervatting van de handel door NPEX niet via het NPEX kunnen worden verhandeld. Als gevolg hiervan worden de enkele passages in het prospectus aangepast zoals hieronder weergegeven.

De derde volzin in de samenvatting onder C6 die luidt: *“Momenteel is dit platform de Nederlandsche Participatie Exchange B.V. (‘NPEX’).”* komt te vervallen en luidt de tekst in C6 als volgt: *“De aandelen in het Vastgoedfonds en de Certificaten zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Teneinde de verhandelbaarheid van Certificaten te vergroten wordt beoogd de mogelijkheid te bieden om de Certificaten te noteren op een platform voor effecten.”*

De laatste volzin van de eerste alinea onder het kopje Verhandelbaarheidsrisico's op pagina 19 die luidt: *“De vraag naar Certificaten hangt mede samen met de mate waarin het platform van NPEX functioneert en van het aantal gebruikers op het platform van NPEX.”* komt te vervallen.

Het kopje 'Risico's vergunningsvereisten handelsplatform NPEX' op pagina 19 en 20 wordt vervangen door de volgende passage:

#### ***“Risico's vergunningsvereisten platform voor effecten***

*Er wordt beoogd de mogelijkheid te bieden om de Certificaten te noteren op een platform voor effecten. Tot 18 november 2017 wordt deze mogelijkheid geboden op de Nederlandsche Participatie Exchange B.V. (‘NPEX’). NPEX heeft aangegeven dat de handelsmogelijkheid op haar platform zal worden gestaakt met ingang van 18 november 2017.*

*NPEX heeft verder aangegeven dat zij ernaar streeft de handel in het eerste kwartaal van 2018 weer te hervatten. Het is echter niet bekend of, en wanneer, NPEX in dit streven zal slagen. Dit is ervan afhankelijk of en op welke termijn NPEX erin slaagt om een vergunning te verkrijgen om een multilaterale handelsfaciliteit (MTF), te weten een platform, te mogen exploiteren.*

*Het risico bestaat de handel op NPEX later dan het eerste kwartaal van 2018 of in het geheel niet meer zal worden hervat. In dat geval kunnen Certificaathouders hun Certificaten niet meer verhandelen via NPEX. Voor een Certificaathouder die zijn Certificaten wenst te verkopen zijn dan minder mogelijkheden een tegenpartij te vinden op een door hem gewenst niveau of een niveau dat ligt rond de Intrinsieke waarde.*

*Ook bestaat het risico dat de handel op NPEX weer wordt hervat, echter dat NPEX daarvoor hogere kosten in rekening brengt aan Certificaathouders (thans 0,5% over de transactieprijs) teneinde de kosten te dekken die zij heeft om te voldoen aan wet- en regelgeving en/of die zijn verbonden aan haar vergunning om een multilaterale handelsfaciliteit (MTF) te mogen exploiteren.*

*Omdat er wordt beoogd de mogelijkheid te bieden om de Certificaten te noteren op een platform voor effecten, zal de Beheerder de ontwikkelingen met betrekking tot NPEX nauwlettend volgen. De Beheerder is gerechtigd de samenwerking met NPEX te verbreken en de handel via een ander platform te faciliteren of andere passende maatregelen te nemen om de verhandelbaarheid te ondersteunen. Omdat de ontwikkelingen met NPEX nog zeer recent zijn en aan verandering onderhevig, heeft de Beheerder hierover nog geen concreet beleid. Het risico bestaat derhalve dat de verhandelbaarheid via een platform niet herleeft na 18 november 2017.”*

Het kopje ‘Verhandelbaarheid’ op pagina 57 en 58 wordt vervangen door de volgende passage:

#### **“Verhandelbaarheid**

*Certificaten kunnen slechts met goedkeuring van de Beheerder worden overgedragen, ongeacht of deze overdracht plaatsvindt via een (handels)platform of anderszins. De Beheerder zal toestemming niet onthouden tenzij, naar het uitsluitend oordeel van de Beheerder, deze transactie in strijd zou zijn met de belangen van het Vastgoedfonds of de (overige) Certificaathouders, bijvoorbeeld als het regime van de fiscale beleggingsinstelling in gevaar komt. Voor de levering van een certificaat is vereist een daartoe bestemde notariële of onderhandse akte en mededeling daarvan aan het Administratiekantoor door de vervreemder of verkrijger of een andere door de Beheerder te bepalen wijze waarbij de levering afdoende wordt vastgelegd, zoals bijvoorbeeld elektronische administratie van de levering via een (handels)platform.*

*Voor de Certificaten zal geen toelating tot de handel op een gereguleerde markt worden aangevraagd. Teneinde de verhandelbaarheid van de Certificaten te vergroten wordt beoogd de mogelijkheid te bieden om de Certificaten te noteren op een platform.*

*Tot 18 november 2017 wordt deze mogelijkheid geboden op de Nederlandsche Participatie Exchange B.V. (‘NPEX’). NPEX heeft aangegeven dat de handelsmogelijkheid op haar platform zal worden gestaakt met ingang van 18 november 2017.*

*NPEX heeft verder aangegeven dat zij ernaar streeft de handel in het eerste kwartaal van 2018 weer te hervatten. Het is echter niet bekend of, en wanneer, NPEX in dit streven zal slagen. Dit is ervan afhankelijk of en op welke termijn NPEX erin slaagt om een vergunning te verkrijgen om een multilaterale handelsfaciliteit (MTF), te weten een platform, te mogen exploiteren. Omdat er wordt beoogd de mogelijkheid te bieden om de Certificaten te noteren op een platform voor effecten, zal de Beheerder de ontwikkelingen met betrekking tot NPEX nauwlettend volgen. De Beheerder is gerechtigd de samenwerking met NPEX te verbreken en de handel via een ander platform te faciliteren of andere passende maatregelen te nemen om de verhandelbaarheid te ondersteunen. Omdat de ontwikkelingen met NPEX nog zeer recent zijn en aan verandering onderhevig, heeft de Beheerder hierover nog geen concreet beleid.”*

## **Fiscale aspecten van het vastgoedfonds**

Op p. 62 van het prospectus wordt het fiscale regime dat van toepassing is op het vastgoedfonds beschreven. Hier staat onder meer: *“Het Vastgoedfonds wordt aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling. Dit houdt in dat het door het Vastgoedfonds behaalde resultaat wordt belast tegen een tarief van 0%, zolang het Vastgoedfonds aan de daartoe gestelde voorwaarden voldoet.”*

In het regeerakkoord dat is gepresenteerd op 10 oktober 2017 is opgenomen dat het kabinet Rutte III voornemens is om het regime voor fiscale beleggingsinstellingen niet meer toe te staan voor rechtstreekse investeringen in Nederlands vastgoed. Indien deze maatregel wordt doorgevoerd heeft dit tot gevolg dat Super Winkel Fonds NV vennootschapsbelasting zal moeten betalen over haar fiscale winst. Onduidelijk is nog of er een overgangsregeling komt en/of er een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting komt om bestaande fiscale beleggingsinstellingen om te zetten in een andere fiscaal gunstige structuur. Zodra meer duidelijkheid bestaat zal de beheerder, in overleg met een fiscaal adviseur, indien noodzakelijk passende maatregelen ter bescherming van de belangen van certificaathouders. Hierover worden certificaathouders geïnformeerd.

Als gevolg hiervan dient onder het kopje ‘Fiscaal risico’ op pagina 22 na de eerste alinea de volgende tekst te worden ingevoegd:

*“In het regeerakkoord dat is gepresenteerd op 10 oktober 2017 is opgenomen dat het kabinet Rutte III voornemens is om het regime voor fiscale beleggingsinstellingen niet meer toe te staan voor rechtstreekse investeringen in Nederlands vastgoed. Het is nog niet duidelijk of en op welke termijn dit voornemen omgezet zal worden in wetgeving. Onduidelijk is ook nog of er een overgangsregeling komt en/of er een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting komt om bestaande fiscale beleggingsinstellingen om te zetten in een andere fiscaal gunstige structuur. Het risico bestaat dat deze maatregel wordt doorgevoerd zonder mogelijkheden om de nadelige gevolgen voor het Vastgoedfonds (volledig) te beperken. Het risico bestaat daardoor dat het Vastgoedfonds vennootschapsbelasting zal moeten gaan betalen over haar fiscale winst. Dit heeft een nadelig effect op het Direct Beleggingsrendement.”*

### **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. Personen die zich hebben ingeschreven voor 8 november 2017 en waaraan nog geen certificaten zijn uitgegeven hebben de mogelijkheid hun inschrijving tot uiterlijk 13 november 2017 om 16.00 uur te annuleren door middel van een e-mailbericht aan [info@annexum.nl](mailto:info@annexum.nl).

Amsterdam, 8 november 2017

Annexum Beheer B.V.