

Prospectus

Supermarktfonds.nl

18 juli 2019

Inhoudsopgave

1. Samenvatting.....	1
2. Risicofactoren	11
2.1. Leegstand- en huurderisico	11
2.2. Markt- /Restwaarderisico	12
2.3. Financiering- en renterisico.....	13
2.4. Liquiditeit / verhandelbaarheid	17
2.5. Risico van verwatering van de winst	18
2.6. Spreidings-/concentratierisico	18
2.7. Onderhoud- en schaderisico	19
2.8. Risico van discontinuïteit van de Beheerder/directie	19
2.9. Fondsstructuurrisico	19
2.10. Milieurisico's.....	20
2.11. Politiek / wetgevingsrisico	20
2.12. Beheerrisico	20
2.13. Fiscaal risico.....	21
2.14. Liquidatie risico	21
2.15. Calculatie risico Intrinsieke Waarde	21
2.16. Exit fee risico.....	22
3. Definities.....	23
4. Beleggingsbeleid	27
4.1. Algemeen beginsel (missie)	27
4.2. Beleggingsbeleid	29
4.3. Beleggingsbeperkingen.....	29
4.4. Beleggingsselectie	30
4.5. Profiel belegger	32
4.6. Ontwikkelingen in de huidige vastgoedportefeuille	32
4.7. Financiering.....	40
5. De investering	42
5.1. Algemeen	42
5.2. Toelichting investering	42
5.3. Bepaling Intrinsieke Waarde	43
5.4. Toelichting vergoedingen en kosten.....	43
5.5. Toetredingskosten.....	44
5.6. Uittredingsvergoeding.....	44
5.7. Structureringsvergoeding	45
5.8. Selectie- en transactievergoeding	45
5.9. Overdrachtsbelasting en overige wettelijke transactiekosten.....	46
5.10. Financieringskosten (o.a. afsluitvergoeding)	46
5.11. Marketingkosten	46
5.12. Performance fee	46
5.13. Adviseurs.....	46
5.14. Fondsbeheervergoeding	47
5.15. Vastgoedbeheervergoeding	47
5.16. Bewaarvergoeding	47
5.17. Vaste lasten (OZB en verzekering).....	48
5.18. Onderhouds- en overige exploitatiekosten.....	49
5.19. Rentekosten	49
5.20. Jaarlijkse fondskosten	49

6. Beleggen in vastgoed.....	51
6.1. Beleggen in supermarkten in Nederland	51
6.2. Markttendensen	51
7. Structuur van de belegging	53
7.1. Juridische structuur.....	53
7.2. Fonds voor Gemene Rekening	53
7.3. Toezichtrechtelijke positie	54
7.4. Vergadering van Participanten en besluitvorming	55
7.5. Verslaglegging en accountant	56
7.6. Wijziging van de Fondsvoorwaarden	57
7.7. Koop, verkoop, bezwaren van de activa en winstbestemming	57
7.8. Neerleggen van functie door Beheerder en/of Juridisch Eigenaar	58
7.9. Looptijd en beëindiging van het Fonds.....	58
7.10. Participanten / A- en B-Participanten	58
7.11. Beheerder	60
7.12. Vastgoedbeheerder.....	64
7.13. Raad van Commissarissen.....	64
7.14. Beleggingscommissie	66
7.15. Bewaarder IQ EQ Depositary B.V.	67
7.16. Juridisch Eigenaar Stichting Supermarktfonds.nl	69
7.17. Het Fonds en historische financiële informatie	70
8. Participaties en kapitaal	76
8.1. Participanten.....	76
8.1.1. Aansprakelijkheid	76
8.1.2. (Bepaalde) verhandelbaarheid van Participaties	76
8.2. De Intrinsieke Waarde	76
8.2.1. Waarderingsgrondslagen.....	77
8.2.2. Taxaties	78
8.2.3. Winstbepaling	78
8.2.4. Onjuiste Intrinsieke Waarde	79
8.3. Uitgifte van Participaties.....	79
8.3.1. Uitgifte	79
8.3.2. Toetredingskosten	79
8.3.3. Toekenning Participaties	80
8.3.4. Storting	80
8.3.5. Weigering uitgifte	80
8.4. Inkoop van Participaties.....	81
8.4.1. Inkoop	81
8.4.2. Inkoopvoorwaarden	81
8.4.3. Uitbetaling	82
8.4.4. Verplichte overdracht.....	82
9. Fiscale aspecten.....	83
9.1. Algemeen	83
9.2. Inkomensbelasting	83
9.2.1. Participanten in box 1	84
9.2.2 Participanten in box 3	84
9.3. Vennootschapsbelasting.....	85
9.4. Herinvesteringreserve	86
9.5. Schenk- en erfbelasting	86
9.6. Overdrachtsbelasting	86

9.7. Omzetbelasting	87
9.8. Invulinstructie belastingaangifte	87
10. Deelname en toetreding	88
11. Mededelingen van de Beheerder en overige gegevens.....	90
11.1. Verantwoordelijkheid prospectus	90
11.2. Wijzigingen Beheerder	90
11.3. Overige fondsen.....	90
11.4. Belangen van de Beheerder in het Fonds.....	90
11.5. Gelieerde partijen, tegenstrijdige belangen en personeel.....	91
11.6. Uitbestedingsbeleid.....	91
11.7. Klachtenprocedure	91
11.8. Informatieverstrekking.....	92
11.9. Taxateur en taxatiemethodieken.....	92
11.10. Bescherming persoonsgegevens	93
11.11. Belasting.....	93
11.12. Mededeling inzake rechtszaken, arbitrage etcetera	93
11.13. Jaarcijfers	94
11.14. Uitgifte van Participaties	94
11.15. Toetsing van Participanten	94
11.16. Toestemming deskundigen.....	95
11.17. Overige	95
12. Algemene gegevens.....	96
13. Overzicht Bijlagen.....	98
I. Fondsvoorwaarden	98
II. Statuten Beheerder Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. .	98
III. Statuten Stichting Supermarktfonds.nl	98
IV. Taxatierapporten.....	98
V. Overeenkomst Beheer Vastgoedportefeuille.....	98
VI. Overeenkomst van Juridisch Eigendom	98
VII. Historische financiële gegevens, waaronder jaarrekening 2018, 2017, 2016, 2015 en 2014	98
VIII. Inschrijfformulier natuurlijk persoon en rechtspersoon.....	98
IX. Inkoopformulier natuurlijk persoon en rechtspersoon.....	98
X. Toelichting inzake bestuurders en leidinggevenden.....	98

1. Samenvatting

Deze samenvatting is opgebouwd uit blokken publicatievereisten, welke “Elementen” worden genoemd. Deze Elementen zijn genummerd in secties A tot en met E. Deze samenvatting bevat alle Elementen welke verplicht zijn om opgenomen te worden voor dit type effect en deze Uitgevende Instelling. Omdat sommige Elementen niet verplicht zijn om opgenomen te worden, kunnen er gaten ontstaan in de genummerde volgorde van Elementen.

Ondanks het feit dat Elementen verplicht kunnen zijn om opgenomen te worden in de samenvatting kan het zijn dat er geen relevante informatie gegeven kan worden over het betreffende Element. In dat geval wordt een korte beschrijving van het Element opgenomen met daaropvolgende de opmerking “niet van toepassing”.

Daar waar informatie in relatie tot een Element niet is opgenomen in het prospectus wordt de opmerking “niet van toepassing” gevolgd door een korte beschrijving van het verplichte Element. Begrippen in het prospectus die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in hoofdstuk 3.

Bepaalde Elementen zijn niet van toepassing en niet vereist om genoemd te worden, waardoor de nummering van de Elementen hiaten heeft.

Afdeling A — Inleiding en waarschuwingen		
Element	Onderdeel	Informatieverplichting
A.1	Waarschuwing	Dit Element bevat de volgende waarschuwing: – deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het prospectus; – iedere beslissing om in de Participaties te investeren gebaseerd moet zijn op de bestudering van het gehele prospectus door degene die in de Participaties investeert; – wanneer een vordering met betrekking tot de informatie in het prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, de belegger die als eiser optreedt volgens de nationale wetgeving van de lidstaten de kosten voor de vertaling van het prospectus eventueel moet dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld, en – alleen de personen die de samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend wettelijk aansprakelijk kunnen worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in die effecten te investeren.
A.2	Gebruik van Financiële intermediairs	Het Fonds heeft aan geen enkele persoon toestemming gegeven tot het gebruik van dit prospectus voor verdere doorverkoop of definitieve plaatsing van de Participaties door financiële intermediairs.

		De Beheerder zal toestemming verlenen aan verschillende financiële intermediairs voor het gebruik van het prospectus bij de activiteiten van laatstbedoelden in de plaatsing van de Participaties. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het prospectus en eindigt tot nader order van de Beheerder. De financiële intermediairs van dit Element zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.
Afdeling B — Uitgevende instelling en eventuele garant		
Element	Onderdeel	Informatieverplichting
B.1	Officiële/ handelsnaam	De officiële naam en handelsnaam van het Fonds is Supermarktfonds.nl (het Fonds).
B.2	Vestigingsplaats, rechtsvorm van het Fonds, wetgeving waaronder het Fonds werkt en land van oprichting	– Het Fonds is opgericht en gevestigd te Amsterdam (Nederland) met kantooradres Buitenveldertselaan 106, 1081 AB, Amsterdam. Statutair is het Fonds gevestigd te Naarden. – Het Fonds is een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Juridisch Eigenaar. Het Fonds komt tot stand door het aanvaarden van de Fondsvoorwaarden (welke als Bijlage (Bijlage I) in het prospectus zijn opgenomen) door of namens elk van de Participanten individueel en de Beheerder en de Juridisch Eigenaar. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard die werkt onder het Nederlands recht. – Op het prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing.
B.3	Activiteiten, producten en diensten van het Fonds	Het Fonds zal als doel hebben het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het Fonds in de Vastgoedportefeuille, teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging, alles in de ruimste zin.
B.4a	Belangrijkste tendensen en sectoren	De Nederlandse economie is verder versterkt in 2019. De inflatie en rente zijn relatief laag en het consumentenvertrouwen is goed. Tevens is er veel privaat kapitaal beschikbaar dat op zoek is naar beleggingsmogelijkheden, waaronder vastgoed. Supermarktvastgoed in Nederland wordt in de beleggingswereld nog steeds als relatief waardevast met een laag risicoprofiel ingeschaald, waardoor er veel vraag naar is bij beleggers. De beheerder signaleert door eigen waarneming als trend dat de afgelopen jaren ook online boodschappen worden gedaan waarbij dat door de grote supermarktketens sterk wordt ontwikkeld met talloze pick-up points. Verder ziet de beheerder als gerelateerde trend de komst van volledige online supermarkten. Hoewel dit nog een zeer kleine markt is, schat de beheerder in dat lokale supermarkten hier wellicht enig effect van zullen voelen in de omzet. Dit zullen met name kleine supermarkten in dorpen zijn.
B.5	Beschrijving van de Groep	Het Fonds vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen. Uit hoofde van de Fondsvoorwaarden onderhoudt het Fonds een relatie met Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. (de Beheerder). De aandelen in het kapitaal van de Beheerder worden indirect gehouden door F. Heeneman Beheer B.V. (36,5%), Zeta Beheer B.V. (36,5%), MPT Beheer B.V. (20%) en mevrouw I. van Amersfoort (7%). De directie van de Beheerder wordt gezamenlijk gevoerd door F. Heeneman Beheer B.V. en Zeister Adviesdiensten B.V. F. Heeneman Beheer B.V. wordt zelfstandig bestuurd door F. Heeneman MSRE MRICS en Zeister Adviesdiensten B.V. wordt zelfstandig bestuurd door drs. J.A. Emmens.

B.6	Houders van belangen en stemrechten	Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. Iedere Participatie geeft recht op één stem in de vergadering van Participanten. Tenzij in de voorwaarden van het Fonds anders is bepaald worden besluiten ter vergadering genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste de helft van het kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Het Fonds is zodanig gestructureerd dat er twee type Participanten worden onderscheiden, de A- en B-Participant. De status van A-Participant wordt toegekend door de raad van A-Participanten en is voorbehouden aan supermarktondernemers en ex-supermarktondernemers, zijnde natuurlijke of rechtspersonen, die als supermarktonderneming of ondernemer staan of stonden ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. De niet supermarktondernemers kunnen als B-Participant in het Fonds deelnemen. De A-Participanten hebben een aantal aanvullende rechten ten opzichte van de B-Participanten.																																																																																																																																																																																																													
B.7	Belangrijke historische financiële informatie	Het Fonds is al actief. De kerncijfers zoals opgenomen in de gecontroleerde jaarrekening van het Fonds over boekjaar 2014, 2015, 2016, 2017 en 2018 zijn hieronder in een tabel opgenomen. <table><tr><th colspan="11">supermarktfonds.nl</th></tr><tr><th rowspan="2">Kerncijfers 2014-2018</th><th colspan="2">2014</th><th colspan="2">2015</th><th colspan="2">2016</th><th colspan="2">2017</th><th colspan="2">2018</th></tr><tr><th>In € 1.000</th><th>In %</th><th>In € 1.000</th><th>In %</th><th>In € 1.000</th><th>In %</th><th>In € 1.000</th><th>In %</th><th>In € 1.000</th><th>In %</th></tr><tr><td>Totaal activa</td><td>19.088</td><td>100%</td><td>19.117</td><td>100%</td><td>35.310</td><td>100%</td><td>44.398</td><td>100%</td><td>62.875</td><td>100%</td></tr><tr><td>Eigen vermogen</td><td>6.842</td><td>36%</td><td>6.361</td><td>33%</td><td>12.910</td><td>37%</td><td>18.512</td><td>42%</td><td>26.757</td><td>43%</td></tr><tr><td>Voorzieningen</td><td>0</td><td>0%</td><td>0</td><td>0%</td><td>0</td><td>0%</td><td>59</td><td>0%</td><td>157</td><td>0%</td></tr><tr><td>Vreemd vermogen</td><td>11.549</td><td>61%</td><td>5.924</td><td>31%</td><td>19.573</td><td>55%</td><td>21.684</td><td>49%</td><td>33.544</td><td>53%</td></tr><tr><td>Kort vreemd vermogen</td><td>697</td><td>4%</td><td>6.832</td><td>36%</td><td>2.827</td><td>8%</td><td>4.143</td><td>9%</td><td>2.417</td><td>4%</td></tr><tr><td>Totaal passiva</td><td>19.088</td><td>100%</td><td>19.117</td><td>100%</td><td>35.310</td><td>100%</td><td>44.398</td><td>100%</td><td>62.875</td><td>100%</td></tr></table> Het bedrijfsresultaat over 2014 bedroeg € 328.907, over 2015 € 909.957, over 2016 € 216.032 over 2017 € 2.620.256 en over de gecontroleerde cijfers 2018 € 2.075.503. In onderstaande tabel zijn eveneens de interim cijfers opgenomen (deze interim cijfers zijn niet gecontroleerd door de externe accountant). <table><tr><th colspan="9">supermarktfonds.nl</th></tr><tr><th rowspan="2">Interim bedrijfsresultaten en financiële positie 2015-2018</th><th colspan="2">30-6-2015</th><th colspan="2">30-6-2016</th><th colspan="2">30-6-2017</th><th colspan="2">30-6-2018</th></tr><tr><th>In € 1.000</th><th>In %</th><th>In € 1.000</th><th>In %</th><th>In € 1.000</th><th>In %</th><th>In € 1.000</th><th>In %</th></tr><tr><td>Bedrijfsresultaat</td><td>207</td><td></td><td>369</td><td></td><td>70</td><td></td><td>780</td><td></td></tr><tr><td>Eigen vermogen en in % van balanstotaal</td><td>5.799</td><td>36%</td><td>8.837</td><td>34%</td><td>15.886</td><td>40%</td><td>21.661</td><td>43%</td></tr><tr><td colspan="9">Toe en –afname eigen vermogen door:</td></tr><tr><td>- Kapitaalstorting</td><td>0</td><td>0%</td><td>2.450</td><td>99%</td><td>3.500</td><td>118%</td><td>3.100</td><td>98%</td></tr><tr><td>- Resultaat excl. Herwaardering vastgoed</td><td>207</td><td>-357%</td><td>369</td><td>15%</td><td>73</td><td>2%</td><td>780</td><td>25%</td></tr><tr><td>- Herwaardering vastgoed</td><td>0</td><td>0%</td><td>0</td><td>0%</td><td>-3</td><td>0%</td><td>0</td><td>0%</td></tr><tr><td>- Uitkering participanten</td><td>-265</td><td>457%</td><td>-343</td><td>-14%</td><td>-594</td><td>-20%</td><td>-731</td><td>-23%</td></tr><tr><td>- Stelselwijziging aankoopkosten/ performance fee</td><td>0</td><td>0%</td><td>0</td><td>0%</td><td>0</td><td>0%</td><td>0</td><td>0%</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>-58</td><td>100%</td><td>2.476</td><td>100%</td><td>2.976</td><td>100%</td><td>3.149</td><td>100%</td></tr></table>	supermarktfonds.nl											Kerncijfers 2014-2018	2014		2015		2016		2017		2018		In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	Totaal activa	19.088	100%	19.117	100%	35.310	100%	44.398	100%	62.875	100%	Eigen vermogen	6.842	36%	6.361	33%	12.910	37%	18.512	42%	26.757	43%	Voorzieningen	0	0%	0	0%	0	0%	59	0%	157	0%	Vreemd vermogen	11.549	61%	5.924	31%	19.573	55%	21.684	49%	33.544	53%	Kort vreemd vermogen	697	4%	6.832	36%	2.827	8%	4.143	9%	2.417	4%	Totaal passiva	19.088	100%	19.117	100%	35.310	100%	44.398	100%	62.875	100%	supermarktfonds.nl									Interim bedrijfsresultaten en financiële positie 2015-2018	30-6-2015		30-6-2016		30-6-2017		30-6-2018		In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	Bedrijfsresultaat	207		369		70		780		Eigen vermogen en in % van balanstotaal	5.799	36%	8.837	34%	15.886	40%	21.661	43%	Toe en –afname eigen vermogen door:									- Kapitaalstorting	0	0%	2.450	99%	3.500	118%	3.100	98%	- Resultaat excl. Herwaardering vastgoed	207	-357%	369	15%	73	2%	780	25%	- Herwaardering vastgoed	0	0%	0	0%	-3	0%	0	0%	- Uitkering participanten	-265	457%	-343	-14%	-594	-20%	-731	-23%	- Stelselwijziging aankoopkosten/ performance fee	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	Totaal	-58	100%	2.476	100%	2.976	100%	3.149	100%
supermarktfonds.nl																																																																																																																																																																																																															
Kerncijfers 2014-2018	2014		2015		2016		2017		2018																																																																																																																																																																																																						
	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %																																																																																																																																																																																																					
Totaal activa	19.088	100%	19.117	100%	35.310	100%	44.398	100%	62.875	100%																																																																																																																																																																																																					
Eigen vermogen	6.842	36%	6.361	33%	12.910	37%	18.512	42%	26.757	43%																																																																																																																																																																																																					
Voorzieningen	0	0%	0	0%	0	0%	59	0%	157	0%																																																																																																																																																																																																					
Vreemd vermogen	11.549	61%	5.924	31%	19.573	55%	21.684	49%	33.544	53%																																																																																																																																																																																																					
Kort vreemd vermogen	697	4%	6.832	36%	2.827	8%	4.143	9%	2.417	4%																																																																																																																																																																																																					
Totaal passiva	19.088	100%	19.117	100%	35.310	100%	44.398	100%	62.875	100%																																																																																																																																																																																																					
supermarktfonds.nl																																																																																																																																																																																																															
Interim bedrijfsresultaten en financiële positie 2015-2018	30-6-2015		30-6-2016		30-6-2017		30-6-2018																																																																																																																																																																																																								
	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %																																																																																																																																																																																																							
Bedrijfsresultaat	207		369		70		780																																																																																																																																																																																																								
Eigen vermogen en in % van balanstotaal	5.799	36%	8.837	34%	15.886	40%	21.661	43%																																																																																																																																																																																																							
Toe en –afname eigen vermogen door:																																																																																																																																																																																																															
- Kapitaalstorting	0	0%	2.450	99%	3.500	118%	3.100	98%																																																																																																																																																																																																							
- Resultaat excl. Herwaardering vastgoed	207	-357%	369	15%	73	2%	780	25%																																																																																																																																																																																																							
- Herwaardering vastgoed	0	0%	0	0%	-3	0%	0	0%																																																																																																																																																																																																							
- Uitkering participanten	-265	457%	-343	-14%	-594	-20%	-731	-23%																																																																																																																																																																																																							
- Stelselwijziging aankoopkosten/ performance fee	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%																																																																																																																																																																																																							
Totaal	-58	100%	2.476	100%	2.976	100%	3.149	100%																																																																																																																																																																																																							
B.8	Belangrijke pro forma financiële informatie	Niet van toepassing. Er is geen belangrijke pro forma financiële informatie.																																																																																																																																																																																																													
B.9	Winstprognose en ramingen	Niet van toepassing. Er worden geen winst- of rendementsprognoses afgegeven.																																																																																																																																																																																																													
B.10	Voorbehoud afgifte verklaring	Sinds de oprichting van het Fonds eind 2011 zijn bij alle gecontroleerde jaarrekeningen goedkeurende controleverklaringen verstrekt.																																																																																																																																																																																																													

B.11	Werkkapitaal	Het werkkapitaal is naar het oordeel van de Beheerder toereikend om voor ten minste de eerste 12 maanden vanaf de datum van het prospectus aan de verplichtingen te voldoen.
B.33	Overige informatie-verplichtingen	Verwezen wordt naar de nummers B.1, B.2, B.5 t/m. B.10, C.3, C.7 en D2.
B.34	Beleggingsdoelstelling en beleid	Supermarktfonds.nl belegt in supermarktvastgoed en aangrenzende winkels in Nederland. Het Fonds streeft naar een aantrekkelijk rendement met stabiele cashflows en beperkte waardeschommelingen. Het Fonds streeft naar een gespreide Vastgoedportefeuille waardoor risico's in zijn algemeenheid worden verlaagd.
B.35	Grenswaarden leningen	In de hypothecaire leningsvoorwaarden is een Loan To Value convenant opgenomen. Dit wil zeggen dat, in het onverhoopte geval dat de waarde van het onroerend goed tussentijds zodanig aantoonbaar in waarde is gedaald, dat het (resterend) bedrag der lening hoger is dan een bepaald percentage van de vastgoedwaarde, er dient te worden afgelost. Hierdoor kan er dus enige tijd sprake van zijn dat er geen uitkering aan de Participanten mag worden gedaan.
B.36	Regelgevend toezicht	Het Fonds is een beleggingsinstelling zijnde een beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht (Wft). Uit dien hoofde valt het Fonds samen met de Beheerder onder toezicht van AFM. De AFM heeft de Beheerder Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 2:65 lid 1, sub a Wft. Op grond hiervan is het de Beheerder toegestaan op te treden als Beheerder van het Fonds. De bestuurders van de Beheerder zijn in het kader van het verstrekken van de vergunning door de AFM getoetst op geschiktheid en betrouwbaarheid. De Beheerder staat onder toezicht van de AFM.
B.37	Profiel belegger	Het Fonds richt zich op zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die, ten behoeve van het optimaliseren van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in defensief vastgoed dat in potentie een stabiele cashflow genereert. Dit product is geschikt voor beleggers: • die beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille; • met een beleggingshorizon van minimaal vijf jaar; • die voldoende kennis en ervaring hebben op het gebied van (vastgoed)beleggingen; • die voldoende kennis en ervaring hebben met beleggingen waarbij de vastgoedobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen; • die het prospectus goed begrijpen. Dit product is ongeschikt voor beleggers: • met beperkte beleggingservaring; • die binnen een termijn van vijf jaar over hun inleg willen kunnen beschikken; • zonder ervaring en/of kennis van vastgoedbeleggingen; • die niet beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille; • zonder ervaring met beleggingen waarbij de vastgoedobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen.
B.38	Meer dan 20% van de bruto activa	Het door de Participanten ingelegde vermogen is belegd in elf Vastgoedobjecten. Het Fonds kent derhalve een beperkte spreiding over meerdere Vastgoedobjecten of huurders (concentratie/spreidingsrisico).

	geconcentreerd belegd	Gezien de doelstelling van het Fonds om aanvullende Vastgoedobjecten te verwerven, zal – normaliter – het concentratie/spreidingsrisico afnemen naarmate het Fonds meer Vastgoedobjecten in portefeuille heeft.
B.39	Meer dan 40% van de bruto activa belegd in derde(n)	Niet van toepassing, het Fonds belegt niet in andere instellingen voor collectieve belegging.
B.40	Dienstverleners en vergoedingen	De volgende belangrijkste partijen verlenen diensten aan het Fonds tegen de volgende vergoedingen: – er wordt een Emissievergoeding in rekening gebracht van maximaal 3%, waarvan de hoogte per Emissie wordt vastgesteld. Het Fonds zal van de Emissievergoeding 1% (over het bedrag van de uitgegeven Participaties) vergoeden aan de Beheerder voor haar werkzaamheden met betrekking tot de uitgifte (de mutatievergoeding); – de plaatsing van Participaties wordt verzorgd door de Beheerder. Daarvoor ontvangt de Beheerder een vergoeding van 3,5% per geplaatste Participatie (de plaatsingsvergoeding). Deze kosten worden deels gedekt uit de aan de toetredende Participant in rekening gebrachte Emissievergoeding van maximaal 3%. Het restant komt ten laste van het Fonds. Voor zover de toetredende Participant minder dan 3% Emissievergoeding voldoet, wordt de helft van het verschil in mindering gebracht op de plaatsingsvergoeding aan de Beheerder; – de uittredende Participant is aan het Fonds een vergoeding verschuldigd, de afslag, van maximaal 3% over de waarde van de Participaties die ter inkoop worden aangeboden. Van deze vergoeding is het Fonds 1% (over de waarde van de Participaties) aan de Beheerder verschuldigd voor de door de Beheerder te maken kosten ter zake van de inkoop van de Participatie(s) (de mutatievergoeding); – over de aankoopprijs van nieuw te verwerven vastgoed is het Fonds bij elke aankoop een eenmalige aankoopvergoeding verschuldigd van 1,5% (exclusief omzetbelasting) aan Vastgoedbeheerder Heeneman & Partners property management B.V. Deze vergoeding is verschuldigd voor de verwerving, selectie, aankoop, due diligence en verkrijging van financiering van het vastgoed. Externe makelaarskosten en externe due diligencekosten komen voor rekening voor het Fonds; – voor de werkzaamheden aangaande de verkoop van vastgoed ontvangt de Vastgoedbeheerder een verkoopvergoeding van 1% over de verkoopprijs kosten koper; – ter vergoeding van haar werkzaamheden brengt de Beheerder op jaarbasis een fondsbeheervergoeding van 0,45% over de totale waarde van de activa van het Fonds in rekening (per kwartaal bij vooruitbetaling verschuldigd); – het vastgoedbeheer (het administratief, commercieel en technisch vastgoedbeheer, waarvan het technisch beheer is uitbesteed) wordt uitgevoerd door de Vastgoedbeheerder. Ter vergoeding van haar werkzaamheden wordt op jaarbasis voor solitaire supermarkten een vastgoedbeheervergoeding van 2,5% over de theoretische bruto jaarhuur in rekening gebracht (per kwartaal bij vooruitbetaling verschuldigd) en 4% voor winkelcentra (inclusief bijbehorende supermarkten) en het overige vastgoed. Van deze vergoeding wordt tevens de technisch beheerder betaald.
B.41	Vermogensbeheerder, investeringsadviseur,	De AIFMD Bewaarder wordt gevormd door IQ EQ Depositary B.V. (IQ EQ). De oude naam van IQ EQ was SGG Depositary B.V. Verder is de Stichting

	bewaarder, trustee of andere vertrouwenspersoon	Supermarktfonds.nl de Juridisch Eigenaar. Deze is opgericht met als enig doel het houden van het juridisch eigendom (activa) van het Fonds ten behoeve van haar Participanten. Zij wordt onafhankelijk bestuurd door United International Management B.V. welke beschikt over een vergunning van DNB om als trustkantoor actief te mogen zijn.
B.42	Intrinsieke Waarde	De Intrinsieke Waarde wordt twee keer per jaar vastgesteld, gebaseerd op schattingen, veronderstellingen en zekere waarderingsmethodieken. De Intrinsieke Waarde wordt in het halfjaarbericht en jaarverslag medegedeeld aan de Participanten. Per 30 juni 2018 bedroeg de Intrinsieke Waarde per Participatie € 24.532 en op 31 december 2018 € 24.983, op basis van gecontroleerde cijfers. Op balansdatum 31 december 2018 bedroeg het eigen vermogen € 26.756.510. Het aantal uitstaande Participaties bedroeg per 31 december 2018: 1071 (uitbreiding van 312 in 2018 ¹), hetgeen per 31 december 2018 omgerekend € 24.983 aan Intrinsieke Waarde per Participatie impliceert.
B.43	Kruiselingse verplichting in andere instellingen voor collectieve belegging	Niet van toepassing. Het Fonds belegt uitsluitend in direct vastgoed.
B.44	Aanvang werkzaamheden	Het Fonds is al actief waardoor er historische financiële informatie beschikbaar is.
B.45	Beleggingsportefeuille	De beleggingsportefeuille van het Fonds bestaat tijdens uitgifte van dit prospectus uit belegging in de volgende vastgoedobjecten: 1. winkelcentrum Heivelden te Best, verworven in 2011 2. winkelcentrum Smitshof te Soest, verworven in 2013 (uitgebreid met de aankoop van twee winkels en een woning in 2018) 3. de solitaire supermarkt te Hengelo, gehuurd door Jumbo, verworven in 2014 4. de supermarkt met winkels te Lopik, verworven in 2016 5. een supermarkt met woningen in Honselersdijk, verworven in 2016 6. een supermarkt met winkels te Den Haag, verworven in 2017 7. een supermarkt in Hillegom, verworven in 2017 8. een supermarkt met winkels in Poortugaal, verworven in 2018 9. een supermarkt in Zwijndrecht, verworven in 2018 10. een supermarkt met winkels in Dedemsvaart, verworven in 2019 11. een supermarkt in Neede, verworven in 2019
B.46	Meest recente Intrinsieke Waarde	De Intrinsieke Waarde per Participatie bedraagt per 31 december 2018 € 24.983 (op basis van gecontroleerde cijfers).
Afdeling C — Effecten		
Element	Onderdeel	Informatieverplichting
C.1	Type en categorie effecten	De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wft, in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam.
C.2	Munteenheid effecten	De Participaties worden uitgegeven in euro's.
C.3	Aantal Participaties en uitgifte koers	Uitgifte van Participaties aan nieuwe Participanten vindt plaats tegen betaling van een uitgifteprijs bestaande uit de Intrinsieke Waarde plus een vast te stellen agio te vermeerderen met Emissiekosten.
C.4	Rechten verbonden aan de	Het Fonds kent A- en B-Participanten. De A-Participanten kunnen besluiten om zich te laten vertegenwoordigen door uit haar midden gekozen leden die

¹ Het totaal uitstaande aantal participaties per 30 juni 2019 bedraagt 1.234.

	Participaties	de A-Participanten Raad zullen vormen. De A-Participanten hebben, naast de reguliere voordelen die alle Participanten in het Fonds genieten, een voorkeursrecht in het geval dat binnen de Vastgoedportefeuille van het Fonds een supermarktexploitatie beschikbaar komt. In dat geval wordt deze exploitatie geveild onder de geïnteresseerde A-Participanten. De eventuele veilingopbrengst, het 'sleutelgeld' (d.w.z. de éénmalige vergoeding, die een supermarktondernemer bereid is te betalen om een bepaald object als supermarkt in gebruik te mogen nemen) wordt onder de A- Participanten verdeeld en direct uitgekeerd als eenmalige bate. Aangezien dit recht om te delen in een eventuele veilingopbrengst een niet nader te kwantificeren voordeel inhoudt, wordt dit mogelijke voordeel balanstechisch niet gewaardeerd en kennen A en B-Participaties een identieke Intrinsieke Waarde. Iedere Participatie geeft recht op één stem in de Vergadering van Participanten. Tenzij in de voorwaarden van het Fonds anders is bepaald worden besluiten ter vergadering genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste de helft van het kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien, in een vergadering het vereiste quorum niet aanwezig is dan zal op een termijn van minimaal een week en maximaal vier weken een tweede vergadering bijeen worden geroepen waarin besluiten kunnen worden genomen met een volstrekte meerderheid van de ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, ongeacht het ter vergadering vertegenwoordigde kapitaal. Alle besluiten die in een Vergadering van Participanten kunnen worden genomen kunnen ook buiten vergadering worden genomen, mits alle Participanten in de gelegenheid worden gesteld schriftelijk hun stem uit te brengen.
C.5	Beperkte overdraagbaarheid van Participaties	Participaties in het Fonds zijn niet onderling en/of openbaar verhandelbaar. De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. De Participant die zijn Participatie(s) wenst over te dragen doet daarvan schriftelijk mededeling aan de Beheerder. Participaties kunnen uitsluitend worden overgedragen aan het Fonds indien daarvoor de toestemming van de Beheerder is verkregen. Naar oordeel van de Beheerder rekening houdend met de beleggingsdoelstellingen van het Fonds zal slechts tot inkoop worden overgaan als aan de onderstaande voorwaarden is voldaan: - tegenover de in te kopen Participaties een gelijk aantal aan Participaties staat waarvan de Beheerder een verzoek heeft van een nieuwe of zittende participant om aan te kopen (match-to-match); - aanwezigheid voldoende liquide middelen of de mogelijkheid tot het aantrekken van overbruggingskrediet; - de overdracht geen fiscaal nadeel (daaronder te begrijpen heffing van overdrachtsbelasting) voor het Fonds en/of de overige Participanten oplevert; - de Beheerder van mening is dat uitgifte niet strijdig is met het Nederlands Recht waaronder de Wft, AIFM Richtlijn en de Wwft. Beleggers dienen zich dan ook te realiseren dat er risico's zijn verbonden aan deze beperkingen inzake de verhandelbaarheid en dat zij hun Participaties

		mogelijk langer moeten aanhouden dan is voorzien. De Participaties zijn verhandelbaar in de zin van de Wft.
C.6	Geen beursnotering	De Participaties in het Fonds zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd.
C.7	Dividendbeleid	Tenzij de Vergadering van Participanten op voorstel van de Beheerder besluit tot gehele of gedeeltelijke reservering van de winst, wordt de winst (vermeerderd met afschrijvingen en eventueel verminderd met aflossingen op de hypothecaire lening) uitgekeerd. De Participanten worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de uitkering. De Beheerder kan besluiten tot tussentijdse uitkeringen.
Afdeling D — Risico's		
Element	Onderdeel	Informatieverplichting
D.1	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor het Fonds of de sector	Beleggen in de vastgoedsector en/of dit Fonds brengt bepaalde risico's met zich mee waaronder: – daling van de marktwaarde van een Vastgoedobject door diverse redenen; – het risico dat de rentekosten van het Fonds boven het geprognosticeerde niveau uitstijgen. Het optreden van een of meerdere bovengenoemde risico's dan wel een risico dat hierboven niet staat beschreven, kan een negatieve invloed hebben op de waarde van de belegging en investering van de Participant. Het maximale verlies dat de belegger kan lijden is het bedrag van zijn oorspronkelijke deelname (inclusief toetredingskosten).
D.3	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Participaties	De waarde van de Participaties is afhankelijk van de waarde van de beleggingen. Deze waarde kan variëren. Tevens kan de waarde van de Participaties verminderen ten gevolge van hogere winstuitkeringen dan het beleggingsrendement toelaat. De Vastgoedportefeuille wordt voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire lening. Tot maximaal vijfenzeventig procent (75%) van de getaxeerde marktwaarde kosten koper van de Vastgoedportefeuille kunnen leningen worden aangegaan. Hierdoor zullen negatieve ontwikkelingen in de waarde van de Vastgoedportefeuille versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Dat geldt in het bijzonder voor de situatie dat diverse risicofactoren zich gelijktijdig in negatieve zin zullen voordoen. De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Hoewel de Participaties beperkt verhandelbaar zijn in de zin van de Wft is overdracht van Participaties mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds gevolgd door uitgifte. Inkoop zal slechts plaatsvinden na toestemming van de Beheerder en onder een aantal voorwaarden. De structuur van het Fonds is closed end. Elke belegger dient voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan de beperkingen in de mogelijkheden tot overdracht van de Participaties (beperkte liquiditeit van de Participaties); dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst is. Voorts kan de illiquiditeit van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan. Het optreden van een of meerdere bovengenoemde risico's dan wel een risico dat hierboven niet staat beschreven, kan een negatieve invloed hebben

		op de waarde van de belegging en investering van de Participant. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn oorspronkelijke deelname (inclusief toetredingskosten).																																										
Afdeling E — Aanbieding																																												
Element	Onderdeel	Informatieverplichting																																										
E.1	Netto opbrengsten en kosten uitgifte	Het geplaatste kapitaal van het Fonds bestaat per 31 december 2018 uit 1071 Participaties. Uitgifte van Participaties aan nieuwe Participanten vindt plaats tegen betaling van een uitgifteprijs bestaande uit de Intrinsieke Waarde plus een vast te stellen agio te vermeerderen met Emissiekosten. <table><tr><th colspan="6">supermarktfonds.nl</th></tr><tr><th>Geplaatst kapitaal 2014-2018</th><th>2014</th><th>2015</th><th>2016</th><th>2017</th><th>2018</th></tr><tr><td></td><td>In € 1.000</td><td>In € 1.000</td><td>In € 1.000</td><td>In € 1.000</td><td>In € 1.000</td></tr><tr><td>Stand per 1 januari</td><td>6.200</td><td>7.425</td><td>7.550</td><td>14.675</td><td>18.975</td></tr><tr><td>Geplaatst kapitaal</td><td>1.225</td><td>125</td><td>7.125</td><td>4.300</td><td>7.800</td></tr><tr><td>Stand per 31 december</td><td>7.425</td><td>7.550</td><td>14.675</td><td>18.975</td><td>26.775</td></tr><tr><td>Aantal uitstaande participaties</td><td>297</td><td>302</td><td>587</td><td>759</td><td>1071</td></tr></table> 2 De omvang van toekomstige Emissies hangt telkens af van het Vastgoedobject dat zal worden verworven, in combinatie met de hoogte van de daarvoor aan te trekken hypothecaire financiering.	supermarktfonds.nl						Geplaatst kapitaal 2014-2018	2014	2015	2016	2017	2018		In € 1.000	In € 1.000	In € 1.000	In € 1.000	In € 1.000	Stand per 1 januari	6.200	7.425	7.550	14.675	18.975	Geplaatst kapitaal	1.225	125	7.125	4.300	7.800	Stand per 31 december	7.425	7.550	14.675	18.975	26.775	Aantal uitstaande participaties	297	302	587	759	1071
supermarktfonds.nl																																												
Geplaatst kapitaal 2014-2018	2014	2015	2016	2017	2018																																							
	In € 1.000	In € 1.000	In € 1.000	In € 1.000	In € 1.000																																							
Stand per 1 januari	6.200	7.425	7.550	14.675	18.975																																							
Geplaatst kapitaal	1.225	125	7.125	4.300	7.800																																							
Stand per 31 december	7.425	7.550	14.675	18.975	26.775																																							
Aantal uitstaande participaties	297	302	587	759	1071																																							
E.2a	Reden aanbieding	Het Fonds is al actief en heeft al Participaties uitgegeven. Reden van de plaatsing is dat het vorige goedgekeurde prospectus een geldigheidsduur had van 12 maanden na goedkeuring waarin Participaties mochten worden aangeboden. Het Fonds wenst in de toekomst nieuwe vastgoedbeleggingen aan te kopen waarvoor zij eigen en/of vreemd vermogen dient aan te trekken. Daarnaast kan het Fonds Participaties uitgeven ten behoeve van de financiering van periodieke aflossingsverplichtingen op aangetrokken hypothecaire financieringen, dan wel, indien daartoe aanleiding zou zijn, ter versterking van de balansverhoudingen.																																										
E.3	Voorwaarden van de aanbieding	Deelname in het Fonds is mogelijk voor natuurlijke en rechtspersonen met minimaal 1 Participatie exclusief Emissiekosten. Bij niet tijdige betaling kan de Beheerder de inschrijving geheel of gedeeltelijk annuleren. Het Fonds en de Beheerder behouden zich het recht voor zonder opgave van redenen een inschrijving niet te honoreren, plaatsing geheel of gedeeltelijk te staken of uit te stellen.																																										
E.4	Van betekenis zijnde belangen	De Beheerder heeft, in verband met de vergoedingen die zij ontvangt, belang bij de aanbieding van de Participaties als beschreven in dit prospectus. Dit geldt tevens voor de aan de Beheerder gelieerde Vastgoedbeheerder, zijnde Heeneman & Partners property management B.V.																																										
E.5	Aanbieder en lock-up verplichtingen	De Participaties worden door het Fonds aangeboden via de Beheerder dan wel via financiële intermediairs. Er is geen lock-up overeenkomst van toepassing.																																										
E.6	Verwatering	De uitgifte van de Participaties kan verwatering van de winst per Participatie tot gevolg hebben. Omdat de precieze omvang van toekomstige uitgiftes van Participaties niet bekend is, zijn de bedragen en percentages van de mogelijke verwatering per datum van dit prospectus nog niet bekend.																																										
E.7	Geraamde kosten	De hoogte van de Emissiekosten bedraagt maximaal 3% van het bedrag van de deelname. De plaatsing van Participaties wordt verzorgd door de																																										

² Het totaal uitstaande aantal participaties per 30 juni 2019 bedraagt 1.234.

		Beheerder. Daarvoor ontvangt de Beheerder een vergoeding van 3,5% per geplaatste Participatie (de plaatsingsvergoeding). Deze kosten worden deels gedekt uit de aan de toetredende Participant in rekening gebrachte Emissievergoeding van maximaal 3%. Het restant komt ten laste van het Fonds. Voor zover de toetredende Participant minder dan 3% Emissievergoeding voldoet, wordt de helft van het verschil in mindering gebracht op de plaatsingsvergoeding aan de Beheerder.
--	--	--

2. Risicofactoren

De risico's die staan beschreven in dit hoofdstuk betreffen de (materiële) risico's naar inzicht van de Beheerder.

Beleggen is een combinatie van rendement en risico. Dit geldt ook voor beleggen in vastgoed, zoals het beleggen in het Fonds. Voor de belegger kan een verlies optreden. In het bijzonder hebben de mate waarin het Fonds wordt geconfronteerd met leegstand, de hoogte van de diverse kosten en lasten voor het Fonds en de hoogte van de huurinkomsten een belangrijke invloed op het rendement. De waarde van de belegging kan dalen en stijgen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Verschillende risico's kunnen elkaar versterken en kunnen, mede vanwege de hypothecaire financiering van het Fonds, leiden tot een geheel of gedeeltelijk verlies van de inleg (inclusief Emissiekosten). Het maximale verlies dat de belegger kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief toetredingskosten).

Beleggers worden geacht volledig kennis te nemen van de inhoud van dit prospectus en daarbij naast de kansen op een positief rendement ook de risico's volledig te hebben bestudeerd. Dit wordt door de belegger verklaard door ondertekening van het inschrijfformulier. Een onderdeel van dit prospectus is de beschrijving van de risico's van het beleggen in het Fonds. Beleggers dienen hiervan volledig kennis te nemen en een afweging te maken of de risico's passen bij de risico's die zij bereid zijn te nemen. Alle materiële risico die naar het oordeel van de Beheerder van wezenlijk belang worden geacht voor het beleggen in het Fonds worden hierna beschreven. De continuïteit van het Fonds is afhankelijk van de wijze waarop met genoemde risico's wordt omgegaan.

De situatie wordt beschreven voor beleggers die woonachtig zijn in Nederland. Valutarisico's zijn niet aan de orde.

2.1. Leegstand- en huurderisico

De mogelijkheid bestaat dat één of meerdere huurders van een Vastgoedobject uit de portefeuille haar contract opzegt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. Tevens is het mogelijk dat een (nieuwe) huurder financiële incentives verlangt of aanpassingen in het voorzieningenniveau, waaraan kosten voor rekening van het Fonds verbonden kunnen zijn. Naast eventuele (tijdelijke) financiële incentives bestaat het risico dat in een nieuw huurcontract, als gevolg van onder andere de dan geldende marktomstandigheden, een lagere huurprijs wordt opgenomen, waardoor de huurinkomsten van het Fonds zullen teruglopen.

Indien de huurder in betalingsproblemen komt kan huurderiving optreden. Het verhuur- en leegstandrisico kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Bij wanbetaling van een huurder zal voor het Fonds huurderving ontstaan die voortduurt tot het moment dat er een nieuwe huurder is gevonden of de wanbetalende huurder wederom de huur betaalt en zijn huurachterstand ook heeft voldaan. Indien één of meerdere huurders niet langer aan haar of hun verplichtingen kunnen voldoen, kan een afwijkend betalingsschema met de huurder worden overeengekomen. Indien van toepassing kan een bankgarantie worden ingeroepen of een borg worden geïncasseerd. In het ergste geval, dat de huurder zijn huurdervplichtingen helemaal niet meer kan nakomen, volgt wellicht faillissement van de huurder. In dit geval zal voor het Fonds huurderving ontstaan die voortduurt tot het moment dat er een nieuwe huurder is gevonden. Daarnaast moeten dan kosten worden gemaakt om een nieuwe huurder te vinden zoals makelaarscourtage, eventuele huurdersincentives (kortingen) en mogelijke niet te verhalen opleveringskosten. Het is mogelijk dat een eventuele nieuwe huurder minder huur betaalt dan bij de vorige huurder het geval was.

Bij wanbetaling zal het Fonds moeten blijven voldoen aan de rente- en aflossingsverplichtingen aangezien er sprake is van gedeeltelijke financiering met vreemd vermogen. Het gemis aan huurinkomsten zal dan leiden tot een lager dan verwacht rendement.

In zijn algemeenheid geldt dat winkelvastgoed, zoals het Fonds bezit, meer waard is indien het volledig is verhuurd. Leegstand zal dan ook een lagere waardering tot gevolg kunnen hebben. In het geval van leegstand is het mogelijk dat het Fonds niet aan haar verplichtingen tot betaling van onder meer rente en aflossing kan voldoen. In dat geval is een gedwongen verkoop van het vastgoed door de hypotheekverstrekker of andere schuldeisers niet uit te sluiten. Een andere mogelijkheid is dat van de Participanten een aanvullende inleg wordt gevraagd. Participanten kunnen niet worden gedwongen om een aanvullende inleg te doen.

Indien één of meer van genoemde risico's zich voordoet zal dat een negatieve invloed hebben op het rendement op de Participaties.

2.2. Markt- /Restwaarderisico

Het waarderisico is het risico dat het vastgoed of delen ervan in waarde dalen. Het rendement van het Fonds wordt naast het directe rendement voor een deel bepaald door de verwachte jaarlijkse geleidelijke waardestijging, het indirecte rendement. Bijvoorbeeld door een afnemende vraag naar winkelruimte waardoor lagere huurprijzen bij nieuwe verhuren ontstaan of leegstand kan volgen is sprake van huurderving en waardedaling. Wanneer er weinig potentiële huurders zijn en dus de markt klein, zal daardoor de huurprijs omlaag gaan. Bij weinig of geen vraag naar winkelruimte kan de winkel zelfs geruime tijd leeg staan. Lage huurprijzen en leegstand hebben als gevolg dat het vastgoed in waarde daalt. De marktsituatie wordt vooral beïnvloed door de economische omstandigheden. In een situatie van economische groei neemt de vraag meestal toe en daalt het aanbod vice versa. Door een waardedaling zal het totale rendement van het Fonds kunnen dalen.

Het restwaarderisico is het risico dat het vastgoed of delen ervan bij verkoop niet de verwachte waarde oplevert. Bij een besluit van de algemene Vergadering van Participanten kan de verkoop van het vastgoed worden uitgesteld. Hierdoor kan een eventueel beter verkoopmoment worden bepaald. Er kunnen zich echter omstandigheden voordoen waardoor geen beter verkoopmoment kan worden bepaald of daarop kan worden gewacht en het Fonds gedwongen wordt tot verkoop tegen ongunstigere voorwaarden. Dat kan het geval zijn indien na afloop van de hypothecaire financiering het niet mogelijk blijkt om het vastgoed (tegen acceptabele voorwaarden) te herfinancieren dan wel te herfinancieren tegen zeer ongunstige voorwaarden. Herfinanciering tegen bijvoorbeeld een hogere rente dan verwacht kan leiden tot een lagere verkoopopbrengst. Zie voor meer informatie over de risico's van financiering met vreemd vermogen en de hefboomwerking de paragraaf 2.3. Financiering- en renterisico.

Indien zich bij verkoop een lagere markt- of restwaarde voordoet kan dit leiden tot het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van het ingelegde kapitaal door de Participant.

2.3. Financiering- en renterisico

Door te beleggen in vastgoed dat (voor een deel) met vreemd vermogen is gefinancierd wordt door het Fonds een financieringsrisico gelopen. Het financieren van de belegging geeft naar verwachting wel een hoger totaalrendement, omdat de rentekosten naar verwachting lager zijn dan het rendement op de belegging. Er is dan sprake van een positieve hefboomwerking op het vreemd vermogen. Als de rentekosten als percentage van het vreemd vermogen onverhoopt hoger zijn dan het rendement op de belegging is er sprake van een negatieve hefboomwerking waardoor het rendement voor de verschaffers van het eigen vermogen (de Participanten) daalt omdat zij minder of geen winstuitkering kunnen ontvangen. Er is dan dus sprake van een negatief effect van het vreemd vermogen op het totaalrendement van de belegging.

Door het gebruik van vreemd vermogen en bij stijging van de rentelasten kunnen er sterkere fluctuaties in de waarde van de Participaties optreden dan wanneer er geen financiering met vreemd vermogen zou zijn. Stijging van de rentelasten zal onder overige gelijkblijvende omstandigheden leiden tot een waardedaling van een Participatie en daarmee tot een lager dan verwacht rendement. Indien het Fonds zich niet aan de financieringsvoorwaarden van de bank houdt, kan de lening vervroegd opeisbaar zijn en kan de bank overgaan tot een gedwongen gehele of gedeeltelijke verkoop van het vastgoed of op een andere wijze de terugbetaling van de verstrekte financiering zekerstellen, door bijvoorbeeld aanvullende zekerheden of versnelde aflossing te verlangen. Bij een gedwongen verkoop kan een verkoopresultaat worden gerealiseerd dat onder de marktwaarde ligt, waardoor de Participaties in waarde dalen. In het geval dat de looptijd van de belegging de looptijd van de hypothecaire financiering overschrijdt, ontstaat een herfinancieringsrisico. De bank kan na afloop van de leningsduur besluiten de lening niet te verlengen of te verlengen tegen minder gunstige voorwaarden, zoals een

hogere rente. Financiering dient dan op andere wijze aangetrokken te worden of het vastgoed dient verkocht te worden.

De financieringen op het vastgoed zullen worden aangetrokken op non-recourse basis, hetgeen betekent dat de bank zich slechts kan verhalen op het betreffende vastgoed (en de huurvorderingen op de huurders van het vastgoed).

Tot enkele jaren geleden werd financiering verstrekt op aflossingsvrije basis. In recente jaren wordt door de financiers geëist dat er wordt afgelost op de leningen. Dit is een trend, echter het is onzeker in hoeverre deze trend zal doorzetten of dat de oude situatie weer aan de orde is. Vanuit het Fonds is het echter altijd de intentie om aflossingsvrije financieringen dan wel een financiering met een zo laag mogelijk aflossingspercentage af te sluiten. Echter, afhankelijk van marktomstandigheden kan de situatie zich voordoen dat het alleen mogelijk is om een lening te verkrijgen met een verplichte periodieke aflossing.

Indien en voor zover leningen worden afgesloten met een verplichte periodieke aflossing wordt beoogd de periodieke aflossing door middel van periodiek nieuw uit te geven Participaties te financieren. Indien dat niet mogelijk blijkt te zijn kunnen dergelijke verplichte periodieke aflossingen een drukkend effect hebben op het uitkeerbare rendement van het Fonds.

Het renterisico bestaat uit het risico dat de rentekosten van het Fonds boven het geprognosticeerde niveau uitstijgen. In het ergste geval is de rente dan hoger dan het rendement dat op het vastgoed wordt gerealiseerd, hetgeen een drukkend effect kan hebben op het (uitkeerbare) rendement. Tevens kan dit dan tot gevolg hebben dat moet worden afgelost op de lening. De contracten met de financiers zijn voor de beleggers kosteloos in te zien bij de Beheerder.

Daarnaast is in de leningsvoorwaarden een zogeheten Loan to Value (LTV) convenant opgenomen. Dit wil zeggen dat, in het onverhoopte geval dat de waarde van het onroerend goed tussentijds zodanig aantoonbaar in waarde is gedaald, dat het (resterend) bedrag der lening hoger is dan een bepaald percentage van de vastgoedwaarde, er dient te worden afgelost. Hierdoor kan er dus enige tijd sprake van zijn dat er geen uitkering aan de Participanten mag worden gedaan. ING heeft nieuwe inzichten omtrent haar risico-inschatting van vastgoedfinancieringen. Op grond daarvan heeft ze de voorwaarden aangepast van de door haar verstrekte en te verstrekken financieringen. Dit geldt niet alleen voor het Fonds maar ook voor andere relaties. De nieuwe voorwaarden op portefeuilleniveau van ING met betrekking tot de LTV luiden als volgt:

De LTV dient in de periode vanaf opnamedatum tot 1 januari 2020 op ieder moment maximaal 66% te bedragen. Dit percentage zal jaarlijks met 1% per jaar worden verminderd, zodat de LTV vervolgens op ieder moment dient te bedragen:

- 65% met ingang van 1 januari 2020;
- 64% met ingang van 1 januari 2021;
- 63% met ingang van 1 januari 2022;
- 62% met ingang van 1 januari 2023;

61% met ingang van 1 januari 2024;
60% met ingang van 1 januari 2025 tot de expiratedatum.

Indien de LTV gedurende de looptijd van de lening op enig moment meer bedraagt dan het hierboven bedoelde toegestane percentage, geldt het volgende:

- (a) Indien de LTV meer dan de hierboven bedoelde toegestane percentage, maar minder dan 70% bedraagt, wordt er een 'cash sweep' ingevoerd. Dat wil zeggen dat (per kwartaal) alle (huur-) inkomsten van de onderpanden, die refteren na voldoening van:
 - (i) de in dat kwartaal aan de geldgever verschuldigde rente en reguliere periodieke aflossingen en
 - (ii) de aan derden verschuldigde exploitatiekosten (met een maximum van 12,5% van de (huur-) inkomsten), op de lening moeten worden afgelost, een en ander door de geldgever vast te stellen.

Voordat de 'cash sweep' wordt ingevoerd krijgt de geldnemer de mogelijkheid om binnen 3 maanden na vaststelling van de breach een additionele aflossing te doen waarmee de pro resto hoofdsom van alle leningen van de geldgever aan de geldnemer wordt teruggebracht tot de maximale LTV ratio op dat moment. In uitzondering op hetgeen gesteld is bij de bepaling 'Vervroegde aflossingen en vergoedingen voor leningen met een vaste rente' is de geldnemer in geval van deze gedeeltelijke, additionele aflossing geen vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd.

- (b) Indien de LTV meer bedraagt dan 70% is het aan de geldgever verschuldigde terstond en ineens zonder ingebrekestelling opeisbaar.

LTV omschrijving:

De pro resto hoofdsom van alle leningen van de geldgever aan de geldnemer, daaronder begrepen ook alle faciliteiten bij andere afdelingen van ING Bank N.V., gedeeld door de door geldgever vastgestelde waarde van alle onderpanden die de onderzetter ten gunste van geldgever voor de schulden van de schuldenaar heeft ondergezet, uitgedrukt als percentage.

De geldgever zal de LTV in ieder geval jaarlijks per 1 januari toetsen, maar behoudt zich uitdrukkelijk de mogelijkheid voor om dat ook op ieder ander moment te doen.

Als de geldnemer de door de geldgever vastgestelde waarde van de onderpanden betwist, kan de geldnemer de geldgever schriftelijk instrueren om een taxatie door een externe taxateur te laten uitvoeren, die de waarde van de onderpanden dan bindend zal vaststellen.

De betreffende taxateur dient de geldgever te conveniëren en de taxatie dient te voldoen aan de International Valuation Standards (IVS), zoals vastgesteld door de International Valuation Standards Council, en/of de European Valuations Standards (EVS), zoals vastgesteld door The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA).

De geldgever zal de opdracht aan de taxateur geven op basis van de door de geldgever gebruikelijk gehanteerde opdrachtvoorwaarden.

ING zal de LTV in ieder geval jaarlijks per 1 januari toetsen, maar behoudt zich uitdrukkelijk de mogelijkheid om dat ook op ieder ander moment te doen.

Verder is de Debt Yield van belang. De Debt Yield is opgenomen in de leningsvoorwaarden en dient op ieder moment minimaal 8,00% te bedragen. De debt yield zijn de netto huuropbrengsten op jaarbasis van alle onderpanden die de onderzetter ten gunste van de geldgever heeft ondergezet, gedeeld door het totaal bedrag dat de geldnemer aan financieringen bij de geldgever heeft uitstaan, een en ander door de geldgever vast te stellen aan de hand van door de geldnemer aan te leveren gegevens, uitgedrukt als percentage.

De geldgever zal de Debt Yield in ieder geval jaarlijks per 1 januari toetsen, maar behoudt zich uitdrukkelijk de mogelijkheid voor om dat ook op ieder ander moment te doen. Bij gebreke hiervan is het aan de geldgever verschuldigde terstond en ineens zonder ingebrekestelling opeisbaar.

De netto huuropbrengsten zijn gedefinieerd als de door de geldnemer c.q. de onderzetter op jaarbasis te ontvangen bruto huuropbrengsten minus 12,5% in verband met exploitatielasten, een en ander door de geldgever vast te stellen. Mocht de geldgever echter constateren dat de werkelijke exploitatielasten meer bedragen dan de hiervoor genoemde 12,5% van de daadwerkelijk ontvangen bruto huuropbrengsten, dan kan de geldgever de exploitatiekosten (in de hiervoor bedoelde zin) eenzijdig vaststellen op de daadwerkelijke kosten.

De Beheerder heeft de mogelijkheid om, uitsluitend in verband met het afdekken van renterisico's, gebruik te maken van rente-instrumenten. Het financierings- en renterisico kan daardoor verminderen. Bij vervroegde aflossing van financieringen kan, indien er gebruik gemaakt is van rentederivaten en deze voortijdig beëindigd moeten worden, er sprake zijn van een negatieve afkoopwaarde cq. een boete. Dit is het geval wanneer de marktrente voor de resterende periode lager is dan het renteniveau van de impliciet in het rentederivaat afgesproken renteverplichting. Indien er op moment van voortijdige beëindiging echter sprake is van een hogere marktrente, zal de afkoopwaarde in principe positief zijn. Ten tijde van het opstellen van dit prospectus wordt er geen gebruik gemaakt van rentederivaten.

Aflossing van de huidige lening (geheel of gedeeltelijk) is toegestaan. In het geval van vervroegde aflossing (dat wil zeggen eerder dan de termijn die voor de financiering is afgesproken) is een vergoeding (boete) aan de financier verschuldigd.

De financier zegt hier het volgende over. De vergoeding is gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen (i) de verschuldigde rente over het vervroegd afgeloste bedrag over de resterende looptijd van de rentevaste periode en (ii) de bondsrente die gedurende een vergelijkbare resterende looptijd zou zijn verschuldigd over dat bedrag. Is echter de resterende looptijd korter dan 1 jaar dan zal in plaats van de bondsrente het Euribor tarief voor een vergelijkbare looptijd

worden gehanteerd. Dezelfde bondsrente (of Euribor indien de resterende looptijd van de rentevaste periode korter is dan 1 jaar) zal worden gebruikt als disconteringsvoet bij de berekening van de contante waarde. De vergoeding bedraagt tenminste een procent van het vervroegd af te lossen bedrag.

Bondsrente is gedefinieerd als het gemiddelde kapitaalmarkttarief voor Europese staatsleningen met een AAA-rating zoals die, naar redelijk oordeel van de geldgever, geldt voor staatsleningen met een naar redelijk oordeel van de geldgever vergelijkbare looptijd als de resterende rentevaste periode. Euribor is gedefinieerd als het Euribor-tarief zoals dat geldt, naar redelijk oordeel van de geldgever voor een vergelijkbare looptijd als de resterende rentevaste periode.

Het vestigen van zekerheid op onderpanden geschiedt, voor al hetgeen de huidige geldgever van de geldnemer te vorderen heeft of zal krijgen, daaronder (mede) begrepen vorderingen uit hoofde van derivaten- en vergelijkbare transacties. Door negatieve ontwikkelingen van de waarde van derivaten kan het Fonds worden verplicht aanvullende zekerheden te stellen. Participanten van het Fonds kunnen niet meer verliezen dan hun inleg (zie daarvoor verder de paragraaf Fondsstructuurrisico). Dit houdt dat Participanten niet door de bank gedwongen kunnen worden om bij te storten of andere zekerheden te stellen.

Het Fonds beoogt de verplichte jaarlijkse aflossing op de hypothecaire leningen te voldoen uit de uitgifte van nieuwe Participaties. Indien ten behoeve van dergelijke aflossingen geen nieuwe Participaties kunnen worden geplaatst, zal dit een negatieve invloed hebben op de begrote winstuitkering op de Participaties (omdat er voor uitkering dan minder liquiditeiten aanwezig zijn).

Echter, ceteris paribus zal het totale rendement per Participatie hierdoor positief worden beïnvloed omdat dan per saldo minder Participaties worden uitgeven, waardoor de totale winst door minder Participaties wordt gedeeld.

2.4. Liquiditeit / verhandelbaarheid

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft. Participanten in Supermarktfonds.nl beleggen in een fiscaal vriendelijk besloten beleggingsfonds met een onbepaalde beleggingsduur. Een belangrijk vereiste van de Belastingdienst voor het verkrijgen/behouden van het besloten karakter van het Fonds is dat Participaties slechts aan het Fonds ter inkoop kunnen worden aangeboden (zie hoofdstuk 'Fiscale aspecten'). Een rechtstreekse verkoop aan een andere Participant is dus niet toegestaan.

Maandelijks kunnen Participaties ter inkoop aan het Fonds worden aangeboden. Beleggers dienen zich te realiseren dat er géén inkoopverlichting bestaat. Het Fonds koopt slechts Participaties in, indien er nieuwe Participanten zijn voor de aangeboden Participaties. Uitsluitend indien het Fonds hierbij gebaat is, ter beoordeling aan de Beheerder, kunnen liquide middelen van het Fonds gebruikt

worden of een lening aangetrokken worden voor de inkoop van Participaties. De overige beperkingen op de overdraagbaarheid van Participaties zijn: i.) niet gedurende de eerste 6 maanden dat de Participaties worden gehouden ii.) de toezichtrechtelijke positie van het Fonds mag niet in gevaar worden gebracht en iii) de overdracht mag geen fiscaal nadeel (daaronder te begrijpen heffing van overdrachtsbelasting) voor het Fonds en/of de overige Participanten opleveren. Zie voor de beperkte verhandelbaarheid van de Participaties ook hoofdstuk 'Participaties en kapitaal'. Participanten dienen zich dan ook te realiseren dat er risico's zijn verbonden aan deze beperkte liquiditeit en dat zij hun beleggingen in het Fonds mogelijk langer moeten aanhouden dan zij voor hun persoonlijke situatie hebben voorzien.

Omdat de Participaties verhandelbaar zijn in de zin van de Wft zijn de Participaties aan te merken als effecten in de zin van artikel 1:1 Wft.

Ten slotte is een factor van belang dat een Participatie ondeelbaar is, zodat uitsluitend gehele Participaties kunnen worden verkocht.

Elke belegger dient het risico in te schatten dat verbonden is aan de feitelijke beperkingen om Participaties te verkopen en over te dragen aan een derde. Bovenstaande kan tot gevolg hebben dat een belegger langer aan de investering is gebonden dan verwacht of gewenst.

2.5. Risico van verwatering van de winst

Ten gevolge van één of meer uitgiftes van Participaties kan het belang van bestaande Participanten verwateren, indien zij niet pro rata aan de uitgiftes van Participaties deelnemen. Verwatering kan tevens leiden tot een afname van relatieve zeggenschap. Dit kan door een investeerder als negatief worden ervaren.

2.6. Spreidings-/concentratierisico

Het Fonds belegt in supermarktpanden en aangrenzende winkels in Nederland. Het Fonds belegt hiermee in een deelsegment van de vastgoedmarkt. Een belegging in een deelsegment van de vastgoedmarkt kent een beperktere spreiding dan een belegging over meerdere segmenten van de vastgoedmarkt zoals woningen, winkels, grond, kantoren en aanverwante vastgoedsegmenten.

Het Fonds heeft haar beleggingen geconcentreerd in een beperkt aantal Vastgoedobjecten en kent derhalve geen spreiding over een groot aantal Vastgoedobjecten of huurders. Per datum van dit prospectus heeft het Fonds elf Vastgoedobjecten in portefeuille. Beleggers die ook andere (vastgoed)beleggingen aanhouden lopen een kleiner concentratierisico.

Op grond van bovenstaande is het daarom af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Deze vorm van beleggen moet gezien

worden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. Het Fonds richt zich op particuliere en institutionele beleggers die, uit oogpunt van optimalisatie van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in vastgoed.

Indien het vastgoedsegment waarin het Fonds belegt in waarde daalt dan kan dit het totale rendement van het Fonds negatief beïnvloeden.

2.7. Onderhoud- en schaderisico

Elke vorm van vastgoed heeft jaarlijks in meer of mindere mate te maken met onderhoud. Dit geldt ook voor het onderhoud van de beleggingen van het Fonds. Ten behoeve van het onderhoud van het vastgoed worden meerjarenbegrotingen opgesteld die elk jaar wordt geactualiseerd. Gedurende het jaar zal het onderhoud aan de hand van de begroting worden gepleegd, waarbij de kosten en kwaliteit zeer zorgvuldig zullen worden bewaakt. Het risico bestaat dat onvoorziene onderhoudswerkzaamheden moeten worden verricht waarvan de kosten een negatieve invloed hebben op het rendement.

De Vastgoedobjecten zijn verzekerd tegen de meest voorkomende risico's zoals gebruikelijk in de branche. Hiervoor is een uitgebreide gebouwenverzekering afgesloten inclusief dekking voor brand-, storm- en waterschade. In paragraaf 5.18. Vaste lasten (OZB en verzekering) staat het eigen risico beschreven. Schade ten gevolge van natuurrampen, terroristische aanslagen, oorlogen, etcetera kunnen niet verzekerd worden en zullen in beginsel door het Fonds zelf moeten worden gedragen. Dit kan leiden tot een waardedaling van het vastgoed en daarmee tot een waardedaling van een Participatie.

2.8. Risico van discontinuïteit van de Beheerder/directie

Het risico op verlies van één of meer directeuren van de Beheerder, of het faillissement van de Beheerder, kan negatieve gevolgen hebben voor het Fonds. Dit kan bijvoorbeeld leiden tot additionele kosten met betrekking tot vervanging. Door bovenstaande kan het beleggingsresultaat nadelig worden beïnvloed, bijvoorbeeld door additionele kosten en claims. Beleggers lopen daardoor het risico op een daling van de waarde van hun Participatie of een mindere stijging van de waarde hun Participatie. Dit kan resulteren in een lager dan vooraf verwacht rendement.

2.9. Fondsstructuurrisico

Een Fonds voor Gemene Rekening is geen rechtspersoon maar een samenstelling van overeenkomsten tussen de Beheerder, de Juridisch Eigenaar en de Participanten. In de voorwaarden van het Fonds is bepaald dat het Fonds uitdrukkelijk geen maatschap in de zin van artikel 7A:1655 van het Burgerlijk Wetboek beoogt te zijn (uitgaande van de vigerende wetgeving). Overigens zou

kunnen worden aangenomen dat sprake is van een maatschap, indien er onderlinge overeenkomsten tussen de Participanten worden gesloten, hetgeen om deze reden in het Fonds niet is toegestaan. Dit heeft volgens de geldende rechtsleer als consequentie dat geen sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid van de Participanten en dat de crediteuren van het Fonds hun eventuele vorderingen slechts kunnen verhalen op het vermogen van het Fonds. Participanten van het Supermarktfonds.nl kunnen dus niet meer verliezen dan hun inleg. Het is echter niet met zekerheid te zeggen dat het Fonds in de toekomst onder geen enkele omstandigheid aangemerkt zal kunnen worden als een maatschap. Indien noodzakelijk zal de Beheerder, na goedkeuring door de Raad van Commissarissen, zo nodig de voorwaarden van het Fonds aanpassen om te voorkomen dat er sprake zou kunnen zijn dat het Fonds zou kunnen worden aangemerkt als een maatschap.

2.10. Milieurisico's

Het risico dat een belegger in dit kader loopt is dat de bodem van een Vastgoedobject is of wordt vervuild met milieuverontreinigende stoffen of dat in het object verontreinigende stoffen als asbest zijn verwerkt. Dit kan ertoe leiden dat maatregelen getroffen dienen te worden om verdere verontreiniging tegen te gaan of de bodem te saneren dan wel het Vastgoedobject te renoveren. Dit kan een negatieve invloed hebben op de verhuurbaarheid van het vastgoed waarin het Fonds belegt. Een slechtere verhuurbaarheid brengt het risico mee dat huuropbrengsten lager zijn dan geschat. Dit kan een negatieve invloed hebben op de waarde van een certificaat. Om dit risico te beperken zal vóór aanschaf van een Vastgoedobject een bodemonderzoek en/of een bouwkundig onderzoek worden verricht. Ook zal het onderzoek en de maatregelen kosten met zich mee kunnen brengen die het rendement verlagen.

2.11. Politiek / wetgevingsrisico

Het risico bestaat dat door politieke besluiten de wet- en regelgeving nadelig verandert. Dit kan zich op lokaal, provinciaal, nationaal of Europees niveau afspelen. Ook kunnen de bevoegde autoriteiten zoals de AFM de uitleg van bestaande regelgeving wijzigen of nieuwe regelgeving of richtlijnen uitgeven. Dit kan leiden tot kostenverhoging voor het Fonds, hetgeen kan leiden tot een lager rendement voor de Participant.

2.12. Beheerrisico

Het is mogelijk dat de Beheerder of een andere betrokken partij niet goed of onvoldoende presteert ofwel in gebreke blijft. Hierdoor kan het beleggingsresultaat nadelig worden beïnvloed. Het risico respectievelijk de gevolgen van het disfunctioneren van de Beheerder wordt beperkt doordat:

- i. periodiek verantwoording wordt afgelegd en gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen en de Participanten;

- ii. de Beleggingscommissie ten aanzien van de beleggingsvoorstellen van de Beheerder nog een positief advies dient te geven aan de Raad van Commissarissen en de Raad van Commissarissen dit voorstel nog dient te toetsen aan het beleggingsbeleid;
- iii. het juridisch eigendom van het vastgoed bij de Juridisch Eigenaar ligt. De Juridisch Eigenaar heeft geen andere functie dan het optreden als eigenaar van de bezittingen en schulden van het Fonds;
- iv. het risico van verlies van in eigendom gegeven activa als gevolg van insolventie, nalatigheid of frauduleuze handelingen van de Juridisch Eigenaar zijn beperkt doordat het vastgoed slechts bezwaard of geleverd kan worden na een verzoek hiervoor van de Beheerder;
- v. de Beheerder en de Juridisch Eigenaar zijn verzekerd voor bestuurders-aansprakelijkheid.

2.13. Fiscaal risico

Het Fonds kan worden aangemerkt als een 'onroerende zaaklichaam/vastgoedlichaam' voor de heffing van overdrachtsbelasting. In het geval een Participant (al dan niet tezamen met verbonden partij(en)) een belang krijgt van een derde of meer is overdrachtsbelasting verschuldigd, hetgeen de kosten voor deze Participanten verhoogt en daarmee het rendement verlaagt.

Het Fonds voldoet vanaf de oprichting aan de vereisten van fiscale transparantie voor de inkomsten-, dividend-, en de vennootschapsbelasting. Als het Fonds onverhoopt niet meer voldoet aan de vereisten van fiscale transparantie, bestaat het risico dat het Fonds een belast lichaam wordt voor de fiscus en dat er belasting moet worden ingehouden op de winstuitkeringen.

Wijzigingen in fiscale regels kunnen onder andere een negatief effect hebben op de fiscale status van het Fonds wat weer kan resulteren in een negatieve invloed op de waarde van een Participatie.

2.14. Liquidatie risico

Indien het Fonds niet geheel of gedeeltelijk aan haar verplichtingen kan voldoen, kan zij gedwongen worden de Vastgoedportefeuille geheel of gedeeltelijk te verkopen. In het ergste geval dient het Fonds te worden geliquideerd waarna met de opbrengst de vorderingen van de schuldeisers dienen te worden voldaan. De kans bestaat dat beleggers hierdoor hun inleg geheel of gedeeltelijk verliezen.

2.15. Calculatie risico Intrinsieke Waarde

De Intrinsieke Waarde wordt twee keer per jaar vastgesteld, gebaseerd op schattingen, veronderstellingen en zekere waarderingsmethodieken, zonder dat daaraan steeds een externe taxatie van de gehele portefeuille en controle en

verificatie van de boeken door een accountant ten grondslag behoeft te liggen. Er bestaat geen zekerheid dat die schattingen, veronderstellingen en waarderingsmethodieken onder alle omstandigheden leiden tot een Intrinsieke Waarde, die precies overeenstemt met de werkelijke Intrinsieke Waarde en/of marktwaarde van de onderliggende portefeuille juist weergeeft.

2.16. Exit fee risico

Bij beëindiging van de beheerovereenkomst en de vastgoedbeheer-overeenkomst vóór afloop van de belegging (i.c. verkoop van het vastgoed) hebben de Beheerder en de Vastgoedbeheerder recht op een exit fee, tenzij de beëindiging zijn oorzaak vindt in aantoonbaar mismanagement of grove fouten van de zijde van de Beheerder en/of Vastgoedbeheerder. De hoogte van de exit fee wordt in dat geval door de Raad van Commissarissen, met inachtneming van de regels van redelijkheid en billijkheid, bepaald. Het betalen van een exit fee zal een negatieve invloed hebben op het rendement van het Fonds.

3. Definities

A-Participant

Participant met een A status zoals gedefinieerd in de Fondsvoorwaarden.

AIFM Richtlijn

De richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement die geharmoniseerde regels introduceert voor beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen, ook wel Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) genoemd.

BAR

Het bruto aanvangsrendement (BAR) is een in de vastgoedwereld veel gebruikt instrument om (markt)waarde en de kwaliteit van een (koop)object uit te drukken. Het bruto aanvangsrendement wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering.

B-Participant

Houder van Participatie(s) niet zijnde een A-Participant.

Beheerder

De besloten vennootschap Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. welke in opdracht van het Fonds het beheer zal voeren, een en ander als beheerder in de zin van de Wft.

Beleggingscommissie

De commissie zoals beschreven in de Fondsvoorwaarden die advies dient te geven aan de Raad van Commissarissen voor bepaalde besluiten van de beheerder.

Bewaarder

De Bewaarder als bedoeld in artikel 21 van de AIFM Richtlijn.

Bewaarder Regelgeving

Europese en Nederlandse wet- en regelgeving en de daarop betrekking hebbende richtsnoeren van de ESMA en beleidsregels van de AFM, waarbij deze regelgeving van tijd tot tijd kan worden gewijzigd en door andere regelgeving kan worden vervangen.

Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering

De verzekering die is afgesloten ten dekking van mogelijke kosten indien het bestuur van de Beheerder van het Fonds dusdanig aansprakelijk wordt gesteld dat dit kosten met zich meebrengt.

Bijlage

Een Bijlage bij het prospectus, die daarvan integraal deel uitmaakt.

De Nederlandsche Bank / DNB

De Nederlandsche Bank N.V., onder meer de (prudentieel) toezichthouder voor (beheerders van) beleggingsinstellingen, hierna ook toezichthouder genoemd.

Debt Yield

De debt yield bestaat uit de netto huuropbrengsten op jaarbasis van alle onderpanden die het Fonds als geldnemer ten gunste van de geldgever heeft ondergezet, gedeeld door het totaal bedrag dat het Fonds aan financieringen bij de geldgever heeft uitstaan, een en ander door de geldgever vast te stellen aan de hand van door de geldnemer aan te leveren gegevens, uitgedrukt als percentage.

Emissie

De uitbreiding van het Fonds door uitgifte van Participaties in het kapitaal van het Fonds.

Emissiekosten (ook wel 'Emissievergoeding' genoemd)

De kosten die elke Participant bij (her)plaatsing van Participaties in rekening worden gebracht bovenop het bedrag van de deelname. De hoogte van de Emissiekosten bedraagt maximaal 3% van het bedrag van de deelname.

(net) Equivalent Yield

Een tijdsgewogen gemiddelde van de net initial yield and reversion yield, hetgeen de opbrengst vertegenwoordigt dat een vastgoedobject zal opleveren in relatie tot de tijdperiode van de te ontvangen opbrengsten (vertaalde InRev definitie³).

Financiering

De (hypothecaire) geldleningen die worden aangegaan bij kredietinstellingen voor het niet door Participaties gedekte deel van het aankoopbedrag van (delen van de) Vastgoedobjecten.

Fonds

Supermarktfonds.nl, zijnde een closed-end beleggingsinstelling die wordt aangegaan in de vorm van een transparant Fonds voor Gemene Rekening onder het Nederlands recht.

Fondsactiva

De goederen, middelen, vastgoedobjecten en overige bezittingen die door het Fonds worden gehouden.

Fondspassiva

De verplichtingen en schulden die door of namens het Fonds worden aangegaan.

Fondsvermogen

Het gehele samenstel van activa en passiva, dat toebehoort aan het Fonds.

³ Dit betreft een door de beheerder vertaalde definitie van INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles).

Fonds voor Gemene Rekening

Een samenstelling van Fondsvoorwaarden en overeenkomsten tussen de Beheerder, de Juridisch Eigenaar en de Participanten.

Fondsvoorwaarden

De akte Vaststelling Voorwaarden Fonds zijnde een overeenkomst tussen de Beheerder, de Juridisch Eigenaar en de Participanten welke als Bijlage onderdeel van het prospectus vormt.

Inschrijfformulier

Het formulier in de vorm zoals bepaald door de Beheerder, te gebruiken voor de inschrijving op Participaties.

Intrinsieke Waarde

Het verschil tussen de Fondsactiva en de Fondspassiva, van tijd tot tijd vastgesteld door of namens de Beheerder op basis van waarderingsgrondslagen en methoden als vermeld in de Fondsvoorwaarden en in dit prospectus.

Juridisch Eigenaar

De Stichting Supermarktfonds.nl, welke stichting de juridische eigendom zal houden van de registergoederen, waarvan de economische eigendom toekomt aan het Fonds.

Loan to Value

De verhouding tussen de omvang van de Financiering(en) en de getaxeerde waarde van de Vastgoedobjecten, een en ander zoals gedefinieerd en opgenomen in de Financiering.

Mutatievergoeding

De vergoeding voor de door de Beheerder te maken kosten ter zake van de uitgifte danwel inkoop van de Participatie(s).

NAR

Het netto aanvangsrendement (NAR) is een in de vastgoedwereld veel gebruikt instrument om (markt)waarde en de kwaliteit van een (koop)object uit te drukken. Het netto aanvangsrendement wordt uitgedrukt in procenten en kan als volgt worden berekend: $\text{Netto aanvangsrendement} = (\text{exploitatieresultaat} - \text{alle kosten}) / \text{totale investeringssom}$.

Net Initial Yield

De huurwaarde of het netto operating income gedeeld door de bruto waarde van het vastgoed + de acquisitie kosten (vertaalde InRev definitie⁴).

Participanten

⁴ Dit betreft een door de beheerder vertaalde definitie van INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles).

Deelnemers in het Fonds door middel van Participaties van verschillende soort, zoals nader omschreven in de Fondsvoorwaarden.

Participatie

Een evenredig aandeel in het Fondsvermogen.

Raad van Commissarissen

De raad die toezicht houdt op het beheer van het Fonds, zoals dat wordt uitgevoerd door de beheerder, alsmede op de uitvoering van diens taken door de Juridisch Eigenaar.

Reversion Yield

De geschatte huurobrengsten als een percentage van de bruto waarde van het vastgoedobject (vertaalde InRev definitie⁵).

Stichting Autoriteit Financiële Markten / AFM

De Stichting Autoriteit Financiële Markten, onder meer de (gedrags)toezichthouder voor (beheerders van) beleggingsinstellingen, hierna ook toezichthouder genoemd.

Vastgoedbeheerder

De technisch, administratief en commercieel beheerder van de Vastgoedportefeuille, zijnde Heeneman & Partners property management B.V., gevestigd te Amsterdam.

Vastgoedportefeuille

Het geheel van supermarktvastgoed en overige winkels. Een bepaald maximaal percentage van de Vastgoedportefeuille mag bestaan uit andere vastgoed-segmenten dan winkels zoals kantoren, woningen, parkeerplaatsen, casu quo garages, en overige.

Vastgoedobject(en)

Eén of meerdere vastgoedobjecten die voldoen aan de criteria om te worden opgenomen in de vastgoedportefeuille.

Vergadering van Participanten

Vergadering van houders van Participaties van verschillende soort in het Fonds, zoals nader omschreven in deze voorwaarden.

Vvo

Verhuurbaar vloeroppervlak, de ruimte in het vastgoedobject die daadwerkelijk door huurder gebruikt kan worden ten behoeve van de functie als in de huurovereenkomst omschreven.

Wft

De Wet op het financieel toezicht.

⁵ Dit betreft een door de beheerder vertaalde definitie van INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles).

4. Beleggingsbeleid

4.1. Algemeen beginsel (missie)

Het Fonds belegt in supermarktvastgoed en aangrenzende winkels in Nederland. Het Fonds heeft de doelstelling om minimaal 60% van de huurinkomsten vanuit supermarkten te verkrijgen omdat supermarkthuurlers veelal sterke huurders zijn, er een geringe kans op leegstand is en hierdoor het risicoprofiel van het Fonds wordt verlaagd. Dit past in het streven van het Fonds naar een zo aantrekkelijk mogelijk rendement voor de Participanten met zo min mogelijk risico's. Het Fonds is al actief. Voornaamste reden om het prospectus op te stellen is om nieuw kapitaal aan te trekken en zo een verdere groei van de Vastgoedportefeuille te bewerkstelligen. Door beleggers ingelegde gelden worden in beginsel gebruikt om aan te kopen Vastgoedobjecten mee te financieren. Daarnaast kan het Fonds Participaties uitgeven ten behoeve van de financiering van periodieke aflossingsverplichtingen op aangetrokken hypothecaire financieringen, dan wel, indien daartoe aanleiding zou zijn, ter versterking van de balansverhoudingen.

Het Fonds is zodanig gestructureerd dat er twee type Participanten worden onderscheiden, de A- en B-Participant. De A-Participanten bestaan uit supermarktondernemers. De niet supermarktondernemers kunnen als B-Participant in het Fonds deelnemen en daarmee profiteren van de unieke opzet van het Fonds, waarbij het beleggingsbeleid wordt geoptimaliseerd door de vastgoedexpertise van de Beheerder te combineren met de specifieke branchekennis van de deelnemende supermarktondernemers. Beoogd wordt dat minimaal 60% van de uitstaande Participaties door A-Participanten worden gehouden.

Het Fonds is een groeifonds. Dit betekent dat naast de Vastgoedobjecten die al in bezit zijn, het Fonds aanvullende Vastgoedobjecten zal aanschaffen. Hierdoor worden risico's voor Participanten gespreid over meerdere Vastgoedobjecten waarbij een aantrekkelijk rendement wordt nagestreefd. De beheerder is in dit opzicht continu bezig met het zoeken naar interessante objecten.

Het Fonds is opgezet voor en door supermarktondernemers. Los van het doel van het Fonds om onder meer rendement te verkrijgen heeft het Fonds een ideëel doel. Dat is dat de deelnemende supermarktondernemers aan het Fonds als het ware een collectief kunnen vormen om zelfstandig ondernemerschap te behouden en sterker te staan in het krachtenveld met de supermarktketens door supermarktvastgoed te verkrijgen en te behouden.

Het Fonds biedt de supermarktondernemer additioneel de volgende voordelen:

1. de supermarktondernemer kan zijn vastgoed aan het Fonds verkopen en terughuren (off balance brengen) en op deze wijze zijn vastgoed (gedeeltelijk) omzetten in Participaties in het Fonds en zo een betere spreiding van zijn belegging realiseren. Hiermee wordt bedoeld dat de supermarktondernemer die eigenaar van het pand is waar hij zijn winkel exploiteert, het pand voor verkoop kan aanbieden aan het Fonds. Het Fonds

zou de verkopende supermarktondernemers kunnen betalen in een gedeelte geld en een gedeelte Participaties in het Fonds. Het Fonds is voor de supermarktondernemer een betrouwbare lange termijn partner en verleent hem het eerste recht van koop om zijn vastgoed te zijner tijd terug te kopen. Bij de aankoop door het Fonds zullen de afspraken tot terugkoop nauwgezet vastgelegd worden, waarbij rekening wordt gehouden met het belang van het Fonds en waar de Raad van Commissarissen zijn goedkeuring aan moet geven. Ook zal worden vastgelegd hoe procedureel de terugkoop plaatsvindt, hoe de waarde wordt vastgesteld, waarbij het Fonds een taxatie zal laten doen die leidend is. In deze procesbeschrijving zal tenslotte worden vastgelegd wat er gebeurt wanneer het Fonds en de huurder niet tot overeenstemming kunnen komen.

2. de supermarktondernemer kan zijn liquiditeitsoverschotten eenvoudig beleggen op een vertrouwde wijze in kwalitatief aantrekkelijk vastgoed dat bij zelfstandig beleggen niet bereikbaar is.
3. de supermarktondernemer heeft als A-Participant voorrang op een vrijkomende exploitatie binnen de portefeuille van het Fonds. Eventueel door het Fonds te ontvangen sleutelgeld (d.w.z. de éénmalige vergoeding, die een supermarktondernemer bereid is te betalen om een bepaalde locatie als supermarkt in gebruik te mogen nemen) voor vrijgekomen supermarktexploitaties wordt onder de A-Participanten verdeeld.

Als doel en beleggingsstrategie heeft het Fonds beleggen in registergoederen, die worden aangewend als supermarkt of zijn gelegen in een winkelcentrum, waarvan de supermarkt een belangrijk bestanddeel vormt. In het kader hiervan zal het Fonds registergoederen verwerven met middelen, die worden bijeengebracht door de uitgifte van Participaties aan supermarktondernemers en andere geïnteresseerden. Wijziging van dit doel betreft een wijziging van de Fondsvoorwaarden. In de Fondsvoorwaarden is de procedure beschreven hoe de Fondsvoorwaarden kunnen worden gewijzigd.

Het Fonds is een groeifonds dat investeert in supermarktvastgoed en overige winkels. Het Fonds heeft als doelstelling om binnen twee jaar de Vastgoedportefeuille uit te breiden tot een beleggingswaarde van € 100 miljoen.

Duurzaamheid

Het Fonds erkent het belang van een gezonde planeet en samenleving en ontwikkelt daarom met hulp van een gespecialiseerd bureau een duurzaamheidsprogramma. Het Fonds streeft naar een duurzame vastgoedportefeuille waarbij alle objecten worden getoetst door middel van een energielabel. Alle objecten in de portefeuille hebben een A-label. Indien een object wordt verworven met een lagere score dan wordt een stappenplan opgesteld waarbij de verbetermaatregelen in kaart worden gebracht. Na een analyse van de financiële haalbaarheid van de eventuele verbetermaatregelen zal in overleg met de gebruiker van het object een plan van aanpak worden gemaakt. De gebruikers van de objecten dienen zich ook bewust te worden van hun bijdrage aan de verduurzaming van de gebouwen die zij gebruiken. Het Fonds streeft ook naar een verbetering van de objecten die al een hoge duurzame score hebben. Onderzoek moet bijvoorbeeld uitwijzen of enkele objecten

van zonnepanelen kunnen worden voorzien waarbij met de gebruiker afspraken worden gemaakt over de investering. Het hiervoor beschreven streven is een continu proces binnen het Fonds.

Bij nieuwe aankopen is duurzaamheid al één van de uitgangspunten en binnen enkele jaren zullen verschillende banken (financiers) alleen nog duurzame gebouwen financieren. Een duurzaam vastgoedbeleid dient daarom niet alleen een maatschappelijk doel, maar zeker ook een financieel doel. De Beheerder heeft zich met haar eigen organisatie ook ten doel gesteld om voortdurend maatschappelijk verantwoord te ondernemen en streeft naar een optimaal evenwicht tussen een redelijk resultaatgerichte zakelijke benadering en een maatschappelijke betrokkenheid.

4.2. Beleggingsbeleid

Het Fonds investeert in Nederlands supermarktvastgoed en overige winkels, mits deze winkels onderdeel van een winkelcentrum uitmaken met minimaal één supermarkt. De Vastgoedportefeuille zal de komende jaren groeien door nieuwe aankopen die dienen te voldoen aan het beleggingsbeleid van het Fonds. De beheerder is continu bezig met het zoeken naar interessante objecten. Aan- en verkopen van het Fonds zoals omschreven in paragraaf 4.3 en 7.14 dienen vooraf te worden voorzien van een advies van de Beleggingscommissie, die merendeels bestaat uit supermarktondernemers die in het Fonds beleggen.

Het Fonds streeft naar een aantrekkelijk rendement met stabiele cashflows en beperkte waardeschommelingen. Het Fonds streeft ernaar de komende twee jaar de Vastgoedportefeuille uit te breiden tot een beleggingswaarde van tenminste € 100 miljoen. Het Fonds streeft verder naar een gespreide Vastgoedportefeuille waardoor risico's in zijn algemeenheid worden verlaagd.

In geval van bij verkoop van onroerend goed vrijkomende middelen besluit de Beheerder over het bestemmen van de verkoopopbrengsten. Verkoopopbrengsten worden in principe gereserveerd voor herbelegging of geheel of gedeeltelijk aangewend voor aflossing van de hypothecaire financiering, tenzij de Vergadering van Participanten met 75% meerderheid besluit tot uitkering.

4.3. Beleggingsbeperkingen

Voor het Fonds gelden de volgende beleggingsbeperkingen:

- het Fonds belegt uitsluitend in vastgoed dat in Nederland is gelegen;
- aan- en verkopen welke een bedrag van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) te boven gaan zijn niet toegestaan zonder onafhankelijke taxatie van minder dan 1 jaar oud en een niet bindend advies van de Beleggingscommissie aan de Raad van Commissarissen die het besluit tot aan- of verkoop toetst aan het beleggingsbeleid;

- voor alle supermarkten die het Fonds aankoopt, dient uit onafhankelijk vestigingsplaatsonderzoek te blijken dat de supermarkten zijn gelegen op goede locaties in sterke verzorgingsgebieden;
- aankopen dienen bij te dragen aan de rendementsverwachting, waarbij gestreefd wordt naar een jaarlijks uitkeerbaar rendement van tenminste 6,5%*;
- naar huurvolumen gemeten dient minimaal 60% van de Vastgoedportefeuille te bestaan uit supermarktobjecten. Gedurende een periode van maximaal een jaar kan hiervan worden afgeweken;
- het Fonds kan een winkelobject aankopen in combinatie met andersoortig vastgoed zoals woningen, parkeerplaatsen of kantoren, voor zover dit andersoortige vastgoed niet meer dan 10% uitmaakt van de marktwaarde van de totale Vastgoedportefeuille;
- de Vastgoedportefeuille mag voor maximaal vijftien procent (75%) van de getaxeerde marktwaarde kosten koper, gefinancierd worden met vreemd vermogen. Gedurende een periode van maximaal een half jaar mag sprake zijn van een financiering van maximaal vijftien procent (75%);
- de beleggingsopbrengsten worden in beginsel uitgekeerd en niet aangewend voor herbelegging, tenzij herbelegging in het belang van het Fonds is;
- het Fonds kan zich voor zover fiscaal toegestaan committeren aan de herontwikkeling van een supermarkt/winkelcentrum voor maximaal 15% van de marktwaarde van de totale Vastgoedportefeuille.

* De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

De beleggingsbeperkingen kunnen worden gewijzigd indien dit in het belang van het Fonds is. Wijzigingen worden aangedragen door de Beheerder. De Raad van Commissarissen dient in dat geval in te stemmen met een eventuele wijziging van de beleggingsbeperkingen voordat deze van kracht worden.

4.4. Beleggingsselectie

Aandachtspunt bij de beleggingsselectie is de spreiding binnen de portefeuille. Het beleggingsbeleid is in zijn algemeenheid gebaseerd op onderstaande uitgangspunten. Daarnaast zal jaarlijks door de Beheerder een verfijnd beleggingsbeleid voor dat specifieke jaar worden vastgesteld, waardoor rekening kan worden gehouden met actuele situaties en ontwikkelingen in het Fonds en de markt. Het verfijnde beleid 2019 is onderaan deze paragraaf opgenomen.

Algemeen beleggingsbeleid

Bij de uitvoering van het beleggingsbeleid wordt algemeen op portefeuilleniveau de volgende spreiding nagestreefd:

- a. locaties verspreid over Nederland;
- b. typen vastgoed zoals solitaire supermarkten en winkelcentra in stadscentra, wijken en buurten met een of meer supermarkt(en) als belangrijke huurder(s). Bij de aankoop van vastgoed worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
 - solitaire supermarkten met een minimale winkelverkoopvloeroppervlakte van 1.000 m² met uitbreidingsvraag en –potentie;

- solitaire supermarkten met een minimale winkelverkoopvloeroppervlakte van 1.250 m² zonder uitbreidingsvraag en - potentie;
- supermarkten die onderdeel uitmaken van een winkelcentrum, hiervoor gelden dezelfde uitgangspunten;
- er wordt geen onderscheid gemaakt tussen discount- en full service supermarkten, zolang maar aan de overige voorwaarden wordt voldaan;
- solitaire supermarkten binnenstedelijk in de grote steden (hiervoor worden niet de algemene oppervlakte eisen in acht genomen);
- winkelcentra waarbij de supermarkthuur in principe meer dan 70% van de totale huursom uitmaakt;
- forward commitments voor fiscaal toegestane (her-)ontwikkelingen van een ontwikkelaar die turn-key worden afgenomen door het Fonds. Oftewel, de ontwikkelrisico's liggen bij de ontwikkelaar totdat het Fonds definitief afneemt;
- positief vestigingsplaatsonderzoek, positief afgeronde due diligence en een taxatie van een externe gecertificeerde taxateur met een marktwaarde binnen een marge van 10% ten opzichte van de koopsom;
- het vastgoed dient te liggen in een demografisch en sociaal economisch aantrekkelijk marktgebied;

c. marktgebieden:

- een mix van locaties in de grote steden, middelgrote steden, kleinere provinciesteden en kleinere kernen met een sterke lokale- en of regionale functie;
- locaties gelegen in het centrum van plaatsen alsmede locaties op stadsdeel-, wijk- en buurniveau.

Verfijnd beleggingsbeleid voor 2019

Het Fonds heeft inmiddels 11 supermarktobjecten. Er is nog steeds weinig aanbod van geschikte supermarkten. De Beheerder blijft echter intensief zoeken naar supermarktvastgoed en heeft in het verleden laten zien voldoende kwalitatieve objecten te kunnen vinden. In de huidige fase van het Fonds is het eerste doel om de komende 2 jaar de portefeuille te vergroten met als doel de omvang van de portefeuille te laten groeien naar een omvang van minimaal € 100 miljoen aan fondswaarde binnen 3 jaar. De focus blijft gericht op supermarkten die recent gebouwd danwel verbouwd zijn en minimaal 5.000 inwoners voor één servicesupermarkt in het primaire verzorgingsgebied hebben, waarbij de kwaliteit van de locatie het belangrijkste is. Bij een aankoop dient rekening te worden gehouden met de samenstelling van de huidige portefeuille, meer bijzonder op het gebied van regio, omvang supermarkt, marktontwikkelingen en de omvang van het primaire verzorgingsgebied. Daarbij zal getracht worden bij nieuwe aankopen de regionale spreiding van de portefeuille verder te optimaliseren. Daarnaast komen binnenstedelijke gemak supermarkten ("mandjeswinkels"), bij voorkeur in de top 25-steden en discounters in aanmerking, mits voldaan is aan de uitgangspunten als genoemd in dit hoofdstuk. Ook nog te bouwen supermarkten kunnen geschikt zijn voor aankoop, mits aan de uitgangspunten van dit hoofdstuk is voldaan. Uitzonderingen op de uitgangspunten uit dit hoofdstuk dienen te worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Dit laatste geldt nadrukkelijk ook

voor winkelcentra waarbij de supermarkthuurlast niet meer dan 70% van de totale huursom uitmaakt, doch wel dominant is in het winkelcentrum.

4.5. Profiel belegger

Het Fonds richt zich op zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die, ten behoeve van het optimaliseren van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in defensief vastgoed dat in potentie een stabiele cashflow genereert.

Dit product is geschikt voor beleggers:

- die beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille;
- met een beleggingshorizon van minimaal vijf jaar;
- die voldoende kennis en ervaring hebben op het gebied van (vastgoed)beleggingen;
- die voldoende kennis en ervaring hebben met beleggingen waarbij de vastgoedobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen;
- die het prospectus goed begrijpen.

Dit product is ongeschikt voor beleggers:

- met beperkte beleggingservaring;
- die binnen een termijn van vijf jaar over hun inleg willen kunnen beschikken;
- zonder ervaring en/of kennis van vastgoedbeleggingen;
- die niet beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille;
- zonder ervaring met beleggingen waarbij de vastgoedobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen.

4.6. Ontwikkelingen in de huidige vastgoedportefeuille

In juni 2019 bestond de vastgoedportefeuille uit elf objecten:

1. winkelcentrum Heivelden te Best, verworven in 2011
2. winkelcentrum Smitshof te Soest, verworven in 2013 (uitgebreid met de aankoop van twee winkels en een woning in 2018)
3. de solitaire supermarkt te Hengelo, gehuurd door Jumbo, verworven in 2014
4. de supermarkt met winkels te Lopik, verworven in 2016
5. een supermarkt met woningen in Honselersdijk, verworven in 2016
6. een supermarkt met winkels te Den Haag, verworven in 2017
7. een supermarkt in Hillegom, verworven in 2017
8. een supermarkt met winkels in Poortugaal, verworven in 2018
9. een supermarkt in Zwijndrecht, verworven in 2018
10. een supermarkt met winkels in Dedemsvaart, verworven in 2019
11. een supermarkt in Neede, verworven in 2019.

De (gecontroleerde) balanswaarde van de vastgoedobjecten per 31 december 2018 bedraagt € 60.495.000. Per 15 juni 2019 ligt de balanswaarde van de portefeuille overigens € 8.660.000 hoger in verband met de aankoop van de objecten te Dedemsvaart en te Neede. Er bevindt zich alleen leegstand in het object Lopik en in

het object Poortugaal. In Lopik is een huurgarantie door de verkoper afgegeven die tot februari 2021 de huurverplichting op zich neemt. Indien er gedurende de periode van de huurgarantie voor een lagere prijs dan de huurgarantie wordt verhuurd, dan vult verkoper de huur aan tot de hoogte van de huurgarantie gedurende de hele periode van de huurgarantie. Verkoper vergoedt tevens de kosten van inrichting voor de huurder. Het lege winkelpand in Poortugaal betreft strategische leegstand om de uitbreidingswens van de Plus supermarkt op termijn te kunnen faciliteren. Deze mogelijke uitbreiding wordt momenteel onderzocht. Het pand staat wel te huur voor tijdelijke invulling. De beperkte leegstand van ruimtes in het object te Lopik en Poortugaal vormen geen materiële risico's voor het Fonds.

Technisch zijn geen majeure zaken aan de orde, noch te verwachten. In Best heeft de slijter opgezegd per 31 december 2019 en in Poortugaal zal de huurder van de dierenwinkel per 28 februari 2020 het pand verlaten. Voor beide winkels wordt gesproken met kandidaten. Het huurniveau is grotendeels marktconform. In geen van de huurovereenkomsten zijn break opties van toepassing. Ook is in geen enkele huurovereenkomst een maximum aan de index stijging van de huur gesteld. Per datum van dit prospectus zijn er geen financiële claims of enig andersoortige aansprakelijkheden ten aanzien van het Fonds aan de orde.

Sinds de datum van de laatste taxaties hebben zich geen significante wijzigingen voorgedaan. Aangezien het Fonds de beleggers wil informeren over de meest actuele verhuursituatie ligt de opnamedatum van de verhuursituatie na de datum van de taxaties (31 december 2018), zie daarvoor Bijlage IV. Voor wat betreft een specificatie van de huuropbrengsten is het desgevraagd mogelijk op het kantoor van de Beheerder inzage te krijgen in de huuropbrengsten per huurder. In de overzichten hieronder worden per locatie de totaalhuren weergegeven. Verder zijn door indexaties van de huren de totale huren van sommige objecten iets hoger dan huren die in de taxatierapporten worden genoemd.

Winkelcentrum Heivelden te Best

Dit winkelcentrum is het enige winkelcentrum in de wijk en heeft ruim voldoende parkeergelegenheid. Belangrijkste huurder is de Plus Ton Henst B.V, geleid door een supermarktondernemer, die tevens Participant is in het Fonds. Andere belangrijke huurder is Kruidvat. De eigenaresse van de kapsalon heeft voor 10 jaar bijgetekend en de slijter heeft zijn huurcontract tegen het einde van dit jaar opgezegd. Er wordt met meerdere kandidaten gesproken om tijdig een nieuwe invulling te organiseren.

Supermarktfonds.nl - Heivelden Best

<i>Huurders</i>	<i>Aanvang</i>	<i>Einde</i>	<i>Verlengings- mogelijkheden</i>	<i>Actuele huur per 1-5-2019</i>
1 Plus Ton Henst B.V.	21-8-2016	20-8-2031	5 jaar	
2 Mw. D.B.A. Wilting-Stijnen (Vol Leven)	1-12-2010	30-11-2023	5 jaar	
3 Bekkers, Bakkerij	1-12-2001	30-4-2025	5 jaar	
4 Rabobank Best U.A.	16-10-2001	15-10-2021	5 jaar	
5 Hr. G.H.J. Eeuwes (Slijterij Heivelden)	1-1-2010	31-12-2019	5 jaar	

6	Plus Ton Henst B.V.	1-3-2017	20-8-2031	5 jaar
7	A.S. Watson Kruidvat	15-10-2014	14-10-2024	5 jaar
8	Bij de Tantes Best	1-11-2014	30-5-2020	6 mnd
9	Robben Holding B.V. (Hiphappers)	1-10-2004	30-9-2024	5 jaar
10	Scissors Hairdesign B.V.	1-10-2010	30-4-2029	5 jaar

Totalen

€ 597.082

Winkelcentrum Smitshof te Soest

Dit winkelcentrum is centraal in de wijk gelegen met directe en externe parkeergelegenheid. Belangrijkste huurder is Albert Heijn. In 2017 is deze Albert Heijn gerenoveerd door Ahold en met circa 300 m² verkleind waardoor twee separate winkelunits zijn ontstaan. In overleg met Ahold wordt gezocht naar een tijdelijke invulling van deze winkelunits. Ahold is en blijft (financieel) verantwoordelijk voor deze winkelunits aangezien deze winkelunits onderdeel zijn van het huurcontract. Om het winkelcentrum en het parkeren te optimaliseren wordt gewerkt aan een herontwikkelingsplan van het winkelcentrum en het in eigendom zijnde kantoorgebouw aan de overzijde van de Albert Heijn. In 2018 is in het kader van deze plannen het belendend perceel plus opstallen (woning en winkels) aangekocht in 2018. Hier zal binnen enkele jaren een parkeerterrein worden gerealiseerd. Om het parkeerterrein te realiseren dient het gebouw uiteindelijk gedeeltelijk te worden gesloopt. De aankoop bestond uit twee winkels (een drogist en bakkerij) en een woning. Met de vorige eigenaar (tevens de bewoner van de woning en exploitant van de drogist) zijn reeds afspraken gemaakt over een toekomstige beëindiging van de huurcontracten en met de eigenaar van de bakkerij worden momenteel afspraken gemaakt. In de loop van 2019 zal duidelijk worden of de gemeente het plan in zijn huidige vorm accepteert en het vergunningstraject kan worden gestart. Het kantoorgebouw zal worden getransformeerd naar appartementen. In principe zal deze transformatie niet door het Fonds worden uitgevoerd, maar als ontwikkelplan worden verkocht. Mocht de gemeente onverhoopt niet overgaan tot het verlenen van een vergunning dan leidt dit niet tot additionele risico's voor het Fonds omdat de objecten volledig zijn verhuurd.

Supermarktfonds.nl - Smitshof Soest

<i>Huurders</i>	<i>Aanvang</i>	<i>Einde</i>	<i>Verlenings- mogelijkheden</i>	<i>Actuele huur per 1-5-2019</i>
Ahold Europe Real Estate & Construction BV	1-1-2013	31-12-2022	5 jr	
Ahold Europe Real Estate & Construction BV	1-1-2013	31-12-2022	5 jr	
Cafetaria Lekker VOF	1-7-2004	30-6-2024	5 jr	
Herman en Mariska Brillen VOF	1-12-2012	30-11-2022	5 jr	
Fatima Bayrakdar h.o.d.n. Bayrakdar Market	1-5-2010	30-11-2024	5 jr	
Dhr. I. Bayrakdar h.o.d.n. Bayrakdar Market	1-2-2018	30-1-2020	3 jr	
Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst NL	1-1-2012	31-12-2021	5 jr	
Stichting Zorg 3.0	1-1-2012	31-12-2021	5 jr	
Ahold Europe Real Estate & Construction BV	1-1-2013	31-12-2022	5 jr	
Kattenkliniek Felicare	1-1-2015	30-11-2019	0,5 jr	
Privaat persoon	15-11-2018	14-11-2020	2 jr	

Drogist Kok B.V.	15-11-2018	14-11-2023	5 jr
I. Bayrakdar	1-9-2015	31-8-2020	5 jr
Totalen			€ 669.699

Complex te Hengelo

Jumbo heeft Emté supermarkten B.V. overgenomen en daarmee ook de huurovereenkomst waar onderstaande betrekking op heeft. Deze voormalige Emté supermarkt met een eigen parkeerterrein is recent omgebouwd naar een Jumbo filiaal. Het pand is gelegen aan de rand van het centrum direct aan de ontsluitingsweg. De supermarkt wordt geleid door een supermarktondernemer, die tevens Participant is in het Fonds.

Supermarktfonds.nl - Emté Hengelo

Huurders	Aanvang	Einde	Verlengings- mogelijkheden	Actuele huur per 1-5-2019
1 Emté supermarkten BV	1-5-2014	30-4-2029	5 jaar	
Totalen				€ 227.491

Complexen te Lopik

De Plus supermarkt is in het centrum van Lopik gelegen en heeft inpandig ("shop in a shop" concept) nog een bakker en Read Shop. Het andere complex in Lopik betreft de voormalige Plus supermarkt. Hier is onder andere Kruidvat en The Glass Story (opticien) gevestigd en is nog leegstand aanwezig. Voor de leegstand heeft verkoper Green een huurgarantie afgegeven waar tot februari 2021 door verkoper een huur wordt overgemaakt tot er een of meerdere huurders zijn gevonden. Indien er gedurende de periode van de huurgarantie voor een lagere prijs dan de huurgarantie wordt verhuurd, dan vult verkoper de huur aan tot de hoogte van de huurgarantie gedurende de hele periode van de huurgarantie. Verkoper vergoedt tevens de kosten van inrichting voor de huurder. Ten aanzien van de leegstand zijn geen bijzonderheden te vermelden. Er is nog geen concrete interesse voor de ruimte, wel worden de mogelijkheden van een andere bestemming zoals wonen momenteel in kaart gebracht. Ook wordt verkoop van het complex van de voormalige Plus supermarkt bestudeerd, zoals bij aankoop afgestemd met de Beleggingscommissie.

Supermarktfonds.nl – Complexen Lopik

Huurders	Aanvang	Einde	Verlenging mogelijkheden	Actuele huur per 1-5-2019
COMPLEX 1				
1 Plus Vastgoed B.V.	6-3-2015	5-3-2025	5 jaar	
2 Plusmarkt Van Velzen B.V. (Bakker)	6-3-2015	5-3-2025	5 jaar	
3 Plusmarkt Van Velzen B.V. (Read Shop)	6-3-2015	5-3-2025	5 jaar	

COMPLEX 2

4	A.S. Watson (Kruidvat)	6-11-2015	5-11-2020	5 jaar
5	The Glass Story	1-9-2017	31-8-2022	5 jaar
6	Leegstand – 5 jaar huurgarantie	16-2-2016	15-2-2021	
Totalen				€ 491.927

Complex te Honselersdijk

Het Fonds heeft per 1 december 2016 een solitaire Albert Heijn supermarkt van ruim 2.300 m² in Honselersdijk aangekocht. Het object ligt centraal in Honselersdijk aan de Dijkstraat en is via diverse hoofdwegen goed bereikbaar. De Albert Heijn is hier al jarenlang gevestigd en is de enige supermarkt in Honselersdijk. Tevens maken drie op de eerste verdieping gelegen verhuurde appartementen onderdeel van de belegging uit. Op eigen terrein bevinden zich 50 parkeerplaatsen. In samenwerking met de gemeente wordt uitbreiding van het parkeerterrein onderzocht.

Supermarktfonds.nl – Complex Honselersdijk

<i>Huurders</i>	<i>Aanvang</i>	<i>Einde</i>	<i>Verlenging mogelijkheden</i>	<i>Actuele huur per 1-5-2019</i>
1 Ahold Real Estate Construction B.V.	15-11-2016	14-11-2026	5 jr	
2 Privaat persoon	1-8-1999	30-6-2019	Onbepaald	
3 Privaat persoon	1-1-2017	30-6-2019	Onbepaald	
4 Watch Out B.V.	1-5-2007	30-6-2019	Onbepaald	
Totalen				€ 515.499

Complexen te Den Haag

Het Fonds heeft per 31 mei 2017 een solitaire Jumbo supermarkt van ruim 2.700 m² in Den Haag aangekocht. Het object ligt aan de Anemoonstraat in de Bloemenbuurt tegen de grens met de Vogelwijk en is goed bereikbaar. De Jumbo is hier al jarenlang gevestigd. Tevens maakt een solitair gebouw, gelegen tegenover de supermarkt, deel uit van de aankoop. Jumbo huurt dit pand ook. Er is een parkeerterrein aanwezig bij de iets verder gelegen winkels. Het Fonds heeft bindende afspraken gemaakt met Jumbo om de huurovereenkomst met Jumbo 10 jaar te verlengen en een nog te realiseren parkeerterrein te kopen. De nieuwe huurovereenkomst zal ingaan zodra het parkeerterrein is ontwikkeld. De datum van levering van het parkeerterrein is 12 juli 2019. Dit kan worden beschouwd als een nalevering van de eerder gesloten koop in Den Haag in 2017. De supermarkt en het bijgebouw (beide gehuurd door Jumbo) zijn in 2017 gekocht door het Fonds. De levering van het parkeerterrein zou ook dat jaar plaatsvinden, maar het gereedmaken van het parkeerterrein heeft langer geduurd. De aankoopprijs van het parkeerterrein was dus al in 2017 bekend en deze is sindsdien ook niet gewijzigd. Er is geen sprake van een separate financiering voor het parkeerterrein omdat het parkeerterrein is “ondergezet” bij een reeds bestaande financiering van ING binnen het Fonds.

Bovenstaande leidt niet tot additionele risico's of bijzonderheden voor de belegger. Den Haag is het enige object in de Vastgoedportefeuille waar sprake is van erfpacht. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht. De canon staat vast en wordt slechts periodiek geïndexeerd.

Supermarktfonds.nl – Complex Den Haag

Huurders	Aanvang	Einde	Verlenging mogelijkheden	Actuele huur per 1-5-2019
1 Jumbo supermarkten BV	1-5-2009	30-4-2024	5 jr	
2 Jumbo supermarkten BV	1-5-2009	30-4-2024	5 jr	
Totalen				€ 384.890

Complex te Hillegom

Het Fonds heeft in augustus 2017 de Plus supermarkt in Hillegom aangekocht. Het object is vanaf 15 augustus 2017 voor 10 jaar verhuurd aan Plus. De supermarkt is gelegen onder een appartementencomplex en maakt deel uit van de vereniging van eigenaren. Er is voldoende parkeergelegenheid voor de deur aanwezig en de exploitatie van de supermarkt is in handen van jonge ondernemers.

Supermarktfonds.nl – Complex Hillegom

Huurders	Aanvang	Einde	Verlenging mogelijkheden	Actuele huur per 1-5-2019
1 Plus Vastgoed B.V.	28-8-2017	27-8-2027	5 jr	
Totalen				€ 216.947

Complex te Poortugaal

Het Fonds heeft per 15 juni 2018 een supermarkt toegevoegd aan de vastgoedportefeuille. Het gaat om de Plus supermarkt aan de Waalstraat in Poortugaal, inclusief de naastgelegen winkels, waaronder een tabakswinkel, een dierenspeciaalzaak en een assurantiëkantoor. De Plus is de enige full-service supermarkt in Poortugaal. Het betreft een grote supermarkt met een oppervlakte van 1.950 m² in de dorpskern van een uitstekend verzorgingsgebied en ingericht met de Briljant formule van Plus. Onder het complex ligt een parkeergarage waar 43 plaatsen voor de supermarkt zijn gereserveerd en tot het eigendom van het Fonds behoren. De Plus supermarkt is langjarig verhuurd (10 jaar). Plus Vastgoed B.V. is de belangrijkste huurder van het object. Het huurcontract heeft een duur van nog ruim 9 jaar. De overige huurcontracten lopen eerder af. De Beheerder is in overleg met Plus Vastgoed B.V. en Pour Vous Coiffures om de gewenste uitbreiding van de supermarkt te kunnen realiseren en daarvoor kan de leegstaande winkelruimte worden gebruikt. De eigenaar van de dierenwinkel heeft zijn huurcontract opgezegd

per 28 februari 2020, maar er wordt momenteel gesproken met een kandidaat huurder die de winkel zou willen doorhuren als dierenwinkel.

Supermarktfonds.nl – Complex Poortugaal

Huurders	Aanvang	Einde	Verlenging mogelijkheden	Actuele huur per 1-5-2019
WINKELS				
1 Plus Vastgoed B.V.	1-8-2018	31-7-2028	5 jaar	
2 Dierenspecialzaak T. Keijzer	1-3-2014	28-2-2020	1 jaar	
3 Tabac & Gifts Poortugaal	15-1-2005	30-6-2020	1 jaar	
4 Pour Vous Coiffures	1-1-2011	31-12-2020	5 jaar	
5 Leegstand			N.v.t.	
6 Bakker & Berkman makelaars & taxateurs	1-12-2018	30-11-2023	5 jaar	
Totale huur				€ 425.724

Complex te Zwijndrecht

Het Fonds heeft per 29 oktober 2018 een supermarkt toegevoegd aan de vastgoedportefeuille. Het gaat om de Jumbo supermarkt van ruim 2.600 m² gelegen in winkelcentrum Walburg. Dit winkelcentrum met circa 80 winkels vormt de winkelkern van Zwijndrecht. Met ruim 44.000 inwoners is Zwijndrecht een stad van formaat. Met Jumbo is een tienjarige huurovereenkomst gesloten. De bewoners van omliggende gemeenten (o.a. Hendrik Ido Ambacht) maken ook dagelijks gebruik van Walburg en daarmee vervult dit winkelcentrum een regionale functie. Er is een zeer ruim aanbod van parkeerplaatsen. Aldi zal zich vestigen direct naast de Jumbo en dit zal de diversiteit aan dagelijkse boodschappen verbeteren binnen het winkelcentrum.

Supermarktfonds.nl – Complex Zwijndrecht

Huurders	Aanvang	Einde	Verlenging mogelijkheden	Actuele huur per 1-5-2019
WINKELS				
1 Jumbo Supermarkten	20-02-2019	19-02-2029	5 jaar	
Totale huur				€ 564.395

Complex te Dedemsvaart

Het Fonds heeft per 15 januari 2019 een Jumbo supermarkt van ruim 2.000 m² en de naastgelegen winkels Hema, Telecom Dedemsvaart en Kruidvat verworven. De winkels zijn strategisch gelegen aan De Markt in het centrum met een uitstekende bereikbaarheid en een zeer ruim parkeeraanbod van circa 200 gratis parkeerplaatsen (blauwe zone). Naast deze winkels is er een ruim winkelaanbod in het centrum waardoor Dedemsvaart een regionale functie vervult voor de omliggende dorpen. Jumbo is de absolute marktleider in Dedemsvaart en heeft mede door de realistische

huurprijs een gezonde exploitatie. De exploitatie van zowel de Jumbo als de Hema is in handen van franchisenemers van beide organisaties. De winkels maken deel uit van nieuwbouwcomplex uit 2016 waar tevens woningen in zijn gevestigd.

Supermarktfonds.nl – Complex Dedemsvaart

Huurders	Aanvang	Einde	Verlenging mogelijkheden	Actuele huur per 1-5-2019
WINKELS				
Jumbo Supermarkten B.V.	15-1-2016	23-2-2031	5 jaar	
Warenhuis Goeman V.O.F. (Hema)	15-1-2016	14-1-2026	5 jaar	
Telecom Dedemsvaart	1-4-2018	31-3-2023	5 jaar	
A.S. Watson (Kruidvat)	15-1-2016	14-1-2021	5 jaar	
Totale huur				€ 422.261

Complex te te Neede

Het Fonds heeft per 14 juni 2019 een Jumbo supermarkt in Neede verworven. Het object is goed gelegen in het centrum van Neede en heeft een oppervlakte van circa 1.256 m². De bereikbaarheid van de supermarkt is goed. Het aangrenzende parkeerterrein biedt ruimte aan circa 80 auto's. Jumbo heeft Emté supermarkten B.V. overgenomen en daarmee ook de huurovereenkomst waar onderstaande betrekking op heeft.

Supermarktfonds.nl – Complex Neede

Huurders	Aanvang	Einde	Verlenging mogelijkheden	Actuele huur per 1-5-2019
1 Emté supermarkten B.V.	15-06-2019	31-03-2030	5 jr	
Totalen				€ 177.587

De weergegeven huren zijn exclusief BTW. Alle huurders hebben met BTW belaste huur met uitzondering van de Rabobank in Best, de woningen in Honselersdijk en Soest, de Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst Midden Nederland in Soest en Stichting 3.0 in Soest. Deze laatste twee betalen wel een BTW compensatie. Alle huurders betalen een voorschot aan servicekosten met uitzondering van de Jumbo in Hengelo, Herman & Mariska Brillen in Soest, Cafetaria Lekker in Soest en Bayrakdar Market in Soest. De huurders in de complexen in Lopik, Den Haag, Hillegom en Poortugaal betalen eveneens geen voorschot servicekosten.

Alle objecten in de portefeuille zijn onderzocht op milieurisico's zoals bodemverontreiniging en asbest. Hiervoor zijn rapporten op het kantoor van de Beheerder aanwezig. Conclusie van de onderzoeken is dat geen van de objecten een risico heeft op het gebied van milieu.

Voor alle objecten in de portefeuille zijn lange termijn plannen gemaakt waar jaarlijks invulling aan wordt gegeven om te zorgen dat de centra een optimale aantrekkingskracht houden voor de consument. Onderdeel van deze plannen zijn de meerjaren onderhoudsbegrotingen.

4.7. Financiering

Naast het door de beleggers ingebrachte eigen vermogen wordt het Fonds gefinancierd met vreemd vermogen. Het Fonds heeft de mogelijkheid externe financiering aan te trekken voor maximaal 75% van de getaxeerde marktwaarde van de Vastgoedportefeuille kosten koper zoals periodiek door onafhankelijke taxateurs wordt vastgesteld. De Beheerder kiest per lening(deel) een rentevorm die voor het rendement van het Fonds zo gunstig mogelijk is en waar de risico's in verhouding staan tot de beleggingsdoelstelling van het Fonds. In de gecontroleerde jaarrekening over boekjaar 2018 zijn in de toelichting op de onderscheiden posten van de balans de langlopende schulden en de specificaties daarvan opgenomen. In de tabel in deze paragraaf zijn deze cijfers en specificaties opgenomen.

De Beheerder heeft de mogelijkheid om naast de financiering van het vastgoed een (tijdelijk) overbruggingskrediet aan te gaan bij aankopen van vastgoed. Voor het aangaan van een overbruggingskrediet is de toestemming van de Raad van Commissarissen nodig.

Alle verplichtingen die uit de financieringen voortvloeien zijn voor rekening en risico van het Fonds. Doelstelling bij het aantrekken van hypothecaire financiering is dat de financiers zich uitsluitend op het vastgoed en de overige activa van het Fonds kunnen verhalen (non-recourse beding) en nimmer Participanten hoofdelijk kunnen aanspreken. Voor ten minste 75% van de leningen zal de rente gefixeerd worden voor een (middel)lange looptijd. Maximaal 25% van de leningen kan tegen een variabele rente worden aangehouden. Het Fonds heeft de mogelijkheid om, uitsluitend in verband met het afdekken van renterisico's, gebruik te maken van rentederivaten. Per datum van dit prospectus wordt geen gebruik gemaakt van rentederivaten.

Indien en voor zover leningen worden aangetrokken met een verplichte periodieke aflossing wordt beoogd de periodieke aflossing door middel van periodiek nieuw uit te geven Participaties te financieren.

De risico's van de financiële instellingen waar financieringen en rentederivaten van worden afgenomen dienen in verhouding te staan tot de beleggingsdoelstelling van het Fonds.

Naast het eigen vermogen wordt het Fonds gefinancierd met vreemd vermogen, hoofdzakelijk bestaande uit hypothecaire leningen op het vastgoed. Per vastgoedobject zijn de details van de leningen als volgt:

Object	Oorspronkelijke hoofdsom	Resterende hoofdsom	Rente vaste periode	Rente %	Vast/var.	Aflossing per jaar
Best	2.750.000	2.674.380	1-7-2021	2,62%	vast	1,0% *)
	2.750.000	2.674.375	1-7-2023	3,15%	vast	1,0% *)
Soest (winkelcentrum)	1.500.000	1.500.000	1-7-2024	2,63%	vast	nvt
	1.500.000	972.500	1-10-2020	2,24%	variabel	6,0% **)
	1.500.000	1.500.000	1-10-2020	4,35%	vast	nvt
Soest (aankoop 2018)	1.050.000	1.044.750	1-4-2025	2,93%	vast	2,0% *)
Lopik	4.000.000	3.820.000	1-1-2021	2,95%	vast	1,5% *)
Honselersdijk	4.738.750	4.525.495	1-1-2022	2,53%	vast	2,0% *)
Den Haag	3.275.000	3.045.750	1-7-2022	2,71%	vast	4,0% *)
Hillegom	1.950.000	1.881.750	1-7-2024	2,86%	vast	2,0% *)
Poortugaal	3.250.000	3.201.250	1-4-2025	2,83%	vast	2,0% *)
Zwijndrecht	2.800.000	2.772.000	1-7-2023	2,77%	vast	2,0% *)
	1.500.000	1.485.000	1-7-2024	2,91%	vast	2,0% *)
	1.500.000	1.485.000	1-7-2022	2,61%	vast	2,0% *)
Dedemsvaart/Hengelo***	4.850.000	4.850.000	1-4-2026	2,93%	vast	2,0% *)
Neede	1.600.000	1.600.000	1-7-2026	2,69%	vast	2,0% *)
Totaal	40.513.750	38.987.245				

*) Het rente percentage is inclusief een opslag voor taxatiekosten en administratiekosten.

**) Het rentepercentage bestaat uit het driemaands EURIBOR-tarief plus een renteopslag van 2,24%. De verplichte aflossing bedraagt EUR 22.500 per kwartaal (oftewel 6% op jaarbasis).

***) Het bedrag genoemd onder omschrijving Dedemsvaart/Hengelo betreft de samenvoeging van 2 leningen: Hengelo met een restant hoofdsom van EUR 1.357.000 en Dedemsvaart met een hoofdsom van EUR 3.493.000, totaal dus voor beide objecten tezamen: EUR 4.850.000.

Als zekerheid zijn de vastgoedobjecten hypothecair verbonden alsmede verpanding van de rechten uit de huurcontracten van het vastgoed. Daarnaast is in de leningsvoorwaarden een zogeheten Loan To Value convenant opgenomen. Dit wil zeggen dat, in het onverhoopte geval dat de waarde van het onroerend goed tussentijds zodanig aantoonbaar in waarde is gedaald, dat het (resterend) bedrag der lening hoger is dan een bepaald percentage, het Fonds aanvullende aflossingen verschuldigd is, bovenop de reguliere aflossing. Deze voorwaarde geldt elk jaar gedurende de looptijd van de lening.

Op basis van de actuele bruto huurinkomsten ad totaal EUR 4.693.502 bedraagt de Debt Yield momenteel 10,53% en voldoet daarmee ruimschoots aan de minimumeis van de hypothecaire financier.

De LTV, die op portefeuilleniveau volgens de kredietvoorwaarden van de hypothecaire financier maximaal 66% mag bedragen, komt momenteel uit op 56,4%.

5. De investering

5.1. Algemeen

Het Fonds is op 4 oktober 2011 opgericht en statutair gevestigd in Naarden en houdt kantoor te Amsterdam, Buitenveldertselaan 106.

Het Fonds is al actief en heeft al Participaties uitgegeven. Reden van de plaatsing is dat het Fonds in de toekomst nieuwe vastgoedbeleggingen wenst aan te kopen waarvoor zij eigen en/of vreemd vermogen dient aan te trekken. Daarnaast kan het Fonds Participaties uitgeven ten behoeve van de financiering van periodieke aflossingsverplichtingen op aangetrokken hypothecaire financieringen, dan wel, indien daartoe aanleiding zou zijn, ter versterking van de balansverhoudingen.

Er worden geen winst- of rendementsprognoses afgegeven.

5.2. Toelichting investering

Alle bedragen luiden in euro's. De cijfers per 31 december 2018 in deze paragraaf komen uit de jaarrekening 2018 van het Fonds, welke is voorzien van een controleverklaring van de onafhankelijke accountant.

Toelichting op de balans:

Waardering vastgoed

De Vastgoedportefeuille bestaat uit diverse objecten zoals beschreven in de paragraaf Ontwikkelingen in de huidige vastgoedportefeuille. De Vastgoedportefeuille heeft per 31 december 2018 een balanswaarde van € 60.495.000.

Overige activa

De overige activa van het Fonds, hoofdzakelijk bestaande uit debiteuren, immateriële vaste activa/ geactiveerde kosten en liquide middelen, bedragen per 31 december 2018 € 2.380.208.

Aandelenkapitaal en reserves

Het eigen vermogen van het Fonds wordt gevormd door (de opbrengst van) de tot op heden uitgegeven Participaties, gecorrigeerd voor het cumulatieve resultaat per 31 december 2018.

De bij de uitgifte van Participaties verschuldigde Emissiekosten maken geen onderdeel uit van het vermogen van het Fonds. Het aantal uitstaande Participaties bedraagt per 31 december 2018 1.071⁶.

⁶ Het totaal uitstaande aantal participaties per 30 juni 2019 bedraagt 1.234.

Hypothecaire leningen

Naast het eigen vermogen wordt het Fonds gefinancierd met vreemd vermogen, hoofdzakelijk bestaande uit hypothecaire leningen op het vastgoed, welke zijn verstrekt door ING Real Estate Finance.

In Bijlage VII bij het prospectus zijn de meest recente jaarcijfers, die over 2018, van het Fonds opgenomen. De jaarrekening over 2018 is voorzien van een controleverklaring van de onafhankelijke accountant.

5.3. Bepaling Intrinsieke Waarde

De Intrinsieke Waarde zal halfjaarlijks worden bepaald op basis van o.a. de jaarlijkse taxatie van het vastgoed. De Intrinsieke Waarde wordt in het halfjaarbericht en jaarverslag medegedeeld aan de Participanten. De meest recente Intrinsieke Waarde per Participatie bedraagt per 31 december 2018 € 24.983 op basis van gecontroleerde cijfers.

BDO Audit & Assurance B.V. is als externe accountant verantwoordelijk voor de controle van de jaarrekening van het Fonds en als zodanig betrokken bij (de controle van) de Intrinsieke Waarde van het Fonds. Op de Intrinsieke Waarde, zoals deze wordt vastgesteld in het halfjaarbericht, wordt echter geen accountantscontrole toegepast.

5.4. Toelichting vergoedingen en kosten

De vergoedingen en kosten van het Fonds worden hierna toegelicht. De vergoedingen bestaan uit vergoedingen aan de Beheerder en overige vergoedingen. Daarnaast zijn er nog kosten die het Fonds als totaal betreffen en de kosten die betrekking hebben op de exploitatie van het vastgoed. Alle in het prospectus genoemde vergoedingen en kosten zijn werkelijk gemaakte kosten of schattingen gebaseerd op ervaringen. Sommige kosten zullen jaarlijks worden aangepast aan prijspeilontwikkelingen.

Alle huurders hebben met BTW belaste huur met uitzondering van de Rabobank in Best, de woningen in Honselersdijk, de Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst Midden Nederland in Soest en Stichting 3.0 in Soest. Deze laatste twee betalen wel een BTW compensatie. Alle huurders betalen een voorschot aan servicekosten met uitzondering van de Emté in Hengelo, Herman & Mariska Brillen in Soest, Cafetaria Lekker in Soest, Bayrakdar Market in Soest. De huurders in de complexen in Lopik, Honselersdijk, Hillegom en Den Haag betalen eveneens geen voorschot servicekosten. Zie daarvoor paragraaf 4.6.

5.5. Toetredingskosten

Bij de uitgifte van Participaties worden door het Fonds eenmalige kosten in rekening gebracht. Dit kan zowel een uitgifte naar aanleiding van een Emissie (nieuwe Participaties) als match tot match betreffen. De uitgifteprijs bestaat uit de Intrinsieke Waarde plus een vast te stellen agio dat ten goede komt aan het Fonds. Daarnaast wordt Emissievergoeding in rekening gebracht van maximaal 3%. Van deze vergoeding is het Fonds 1% (over de waarde van de Participaties) aan de Beheerder verschuldigd voor de door de Beheerder te maken kosten ter zake van de uitgifte van de Participatie(s) (de mutatievergoeding).

De Emissievergoeding van maximaal 3% wordt in rekening gebracht in verband met de plaatsing en marketing van het Fonds bij beleggers. De definitieve hoogte van de Emissievergoeding wordt in onderling overleg met de aspirant-belegger(s) vastgesteld. De definitieve hoogte van de Emissievergoeding is afhankelijk van factoren die de kosten (in verband met de plaatsing en marketing van het Fonds) verminderen. Hierbij gaat het om zaken zoals de hoogte van de inleg, vaste relatie (reeds of voorheen Participant) en andere factoren die de kosten in verband met de plaatsing en marketing verminderen.

De plaatsing van Participaties wordt verzorgd door de Beheerder. Daarvoor ontvangt de Beheerder een vergoeding van 3,5% per geplaatste Participatie (de plaatsingsvergoeding). Deze kosten worden deels gedekt uit de aan de toetredende Participant in rekening gebrachte Emissievergoeding van maximaal 3%. Het restant komt ten laste van het Fonds. Voor zover de toetredende Participant minder dan 3% Emissievergoeding voldoet, wordt de helft van het verschil in mindering gebracht op de plaatsingsvergoeding aan de Beheerder.

Mede in verband met alle voorbereidende werkzaamheden voor een plaatsing kan de Beheerder een deel van de plaatsingsvergoeding bij wijze van voorschot aan het Fonds factureren. Bij de vaststelling van de uiteindelijke plaatsingsvergoeding wordt het betaalde voorschot weer verrekend. Dergelijke voorschotbetalingen behoeven de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen van het Fonds.

Het discretionaire agio is ter compensatie van de door de zittende beleggers in het Fonds reeds voldane aankoopkosten aangaande de vastgoedobjecten in portefeuille. Aangezien aankoopkosten van de vastgoedobjecten direct ten laste worden gebracht van het resultaat van het Fonds (en daarmee ten laste van het rendement van zittende beleggers) zitten deze kosten niet verwerkt in de intrinsieke waarde. Nieuw toetredende beleggers dienen daarom via de agiobetaling als het ware mee te betalen aan deze eerder gemaakte kosten.

5.6. Uittredingsvergoeding

De uittredende Participant is aan het Fonds een vergoeding verschuldigd, de afslag, van maximaal 3% over de waarde van de Participaties die ter inkoop worden aangeboden. Van deze vergoeding is het Fonds 1% (over de waarde van de

Participaties) aan de Beheerder verschuldigd voor de door de Beheerder te maken kosten ter zake van de inkoop van de Participatie(s) (de mutatievergoeding).

De uittredingsvergoeding wordt in rekening gebracht om herhaaldelijk in- en uittreden te ontmoedigen. De hoogte van de uittredingsvergoeding wordt in onderling overleg met de belegger vastgesteld. De hoogte van de uittredingsvergoeding is afhankelijk van zaken als de relatie, hoogte inleg, gemaakte afspraken rond toe- en uittreding. Het Fonds wordt onder andere gevormd door A-Participanten, dit zijn supermarktondernemers. Zij voeren een onderneming en het kan voorkomen dat zij hun Participaties moeten aanbieden om liquide middelen vrij te maken voor de bedrijfsvoering en andere factoren die invloed kunnen hebben op de uittredingsvergoeding. In onderling overleg wordt daarom de definitieve hoogte vastgesteld.

5.7. Structureringsvergoeding

Ten tijde van de oprichting van het Fonds in 2011 is door Heeneman & Partners B.V. een eenmalige structureringsvergoeding aan het Fonds in rekening gebracht. Voor het initiëren en het opzetten van het Fonds ad € 125.000 exclusief BTW, welke toen geactiveerd is en over een periode van 10 jaar wordt afgeschreven. Alle eenmalige kosten verband houdende met het opstellen van het prospectus/ supplementen, plaatsingsvergoedingen en het verkrijgen van goedkeuring van de AFM, worden eveneens geactiveerd en over een periode van 10 jaar afgeschreven. Deze geactiveerde kosten hebben per 31 december 2018 een balanswaarde van € 447.814.

5.8. Selectie- en transactievergoeding

Over de aankoopprijs van nieuw te verwerven vastgoed is het Fonds bij elke aankoop een eenmalige aankoopvergoeding verschuldigd van 1,5% (exclusief omzetbelasting) aan Vastgoedbeheerder Heeneman & Partners property management B.V. Deze vergoeding is verschuldigd voor de verwerving, selectie, aankoop, due diligence en verkrijging van financiering van het vastgoed. Externe makelaarskosten en due diligencekosten komen voor rekening voor het Fonds.

De eventueel benodigde actualisatie van het prospectus bij nieuwe Emissies wordt uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van de Beheerder. Deze werkzaamheden worden eveneens uit de Selectie- en transactievergoeding vergoed. Voor de werkzaamheden aangaande de verkoop van vastgoed ontvangt de Vastgoedbeheerder een verkoopvergoeding van 1% over de verkoopprijs kosten koper. Eventuele verkoopkosten zoals taxatiekosten of andere adviseurskosten komen voor rekening van het Fonds.

5.9. Overdrachtsbelasting en overige wettelijke transactiekosten

Bij de aankopen van bestaand vastgoed is over de tegenprestatie dan wel de hogere marktwaarde overdrachtsbelasting, thans 6% (voor woningen 2%), verschuldigd. Daarnaast zijn er aan vastgoedtransacties kosten verbonden, zoals notariskosten en kosten van kadastrale inschrijving. Deze lasten komen allen ten laste van het Fonds.

5.10. Financieringskosten (o.a. afsluitvergoeding)

Ter verkrijging van de hypothecaire leningen is een afsluitprovisie verschuldigd aan de Financier. Daarnaast is het Fonds mogelijk interne taxatiekosten aan de bank verschuldigd, alsmede notariskosten in verband met het vestigen van het hypotheekrecht ten gunste van de financier. Tevens kan het Fonds besluiten zich bij de Financiering te laten adviseren door een financieringsadviseur.

5.11. Marketingkosten

Voor de marketing van het Fonds, het ontwerp, fotografie, drukwerk en verspreiding van onder andere het prospectus, advertenties en eventuele externe promotiebegeleiding zijn per Emissie de kosten begroot op 0,5% van het totale bedrag van de nieuw uit te geven Participaties.

5.12. Performance fee

Bij verkoop van vastgoed ontvangt de Beheerder een performance fee van 10% over de netto waardestijging van het vastgoed. De performance fee wordt als volgt berekend:

$10\% \times (\text{Verkoopprijs k.k.} - \text{Verkoopvergoeding} - \text{Investeringskosten} - \text{Aankoopprijs inclusief 7\% kosten koper (waaronder thans 6\% overdrachtsbelasting)})$.

Bij inbreng door A-Participanten van vastgoed kunnen door de Beheerder afwijkende afspraken worden gemaakt over de hoogte van de performance fee. De performance fee is verschuldigd bij verkoop van vastgoed.

5.13. Adviseurs

Het Fonds kan externe adviseurs inschakelen, waarvoor kosten worden gemaakt, zoals:

- taxatiekosten externe taxateur(s) voor het bepalen van de actuele marktwaarde van het vastgoed;
- technische due diligence, begeleiding- en onderzoekskosten;
- kosten van het uitgebreide vestigingsplaatsonderzoek;
- notariskosten voor het wijzigen van aktes van het Fonds en de Juridisch Eigenaar, de aankoop en levering van het vastgoed en de vestiging van hypotheek ten behoeve van de bankfinanciering;

- fiscale en juridische advieskosten voor het begeleiden van de vastgoedtransactie, de samenstelling van de fiscale paragraaf van het prospectus en de juridische beoordeling van het prospectus en contracten;
- accountantskosten indien een assurance-rapport dient te worden opgenomen in het prospectus;
- kosten voor specifieke compliance vraagstukken.

In het kader van de duurzaamheid in kwaliteit van dienstverleners en kostenbewaking worden dienstverleners continu door de beheerder beoordeeld aangaande kwaliteit en prijs. Hierdoor kan het zijn dat niet bij elke notariële aangelegenheid hetzelfde notariskantoor wordt gebruikt. Hetzelfde geldt voor de fiscaal adviseur en taxateur.

5.14. Fondsbeheervergoeding

Ter vergoeding van haar werkzaamheden brengt de Beheerder op jaarbasis een fondsbeheervergoeding van 0,45% over de totale waarde van de activa van het Fonds in rekening (per kwartaal bij vooruitbetaling verschuldigd).

5.15. Vastgoedbeheervergoeding

Het operationeel vastgoedbeheer (administratief, commercieel en technisch) wordt uitgevoerd door Heeneman & Partners property management B.V. Het technisch vastgoedbeheer wordt uitbesteed aan een technisch beheerder. De eventuele kosten van externe adviseurs, zoals een makelaar bij verhuur, komen voor rekening van het Fonds. Voor projecten, die uitgevoerd worden door de Vastgoedbeheerder, zoals winkeluitbreidingen, het begeleiden van huurverlengingen of verhuringen worden marktconforme tarieven in rekening gebracht bij het Fonds. Ter vergoeding van haar werkzaamheden wordt op jaarbasis voor solitaire supermarkten een vastgoedbeheervergoeding van 2,5% over de theoretische bruto jaarhuur in rekening gebracht (per kwartaal bij vooruitbetaling verschuldigd) en 4% voor winkelcentra (inclusief bijbehorende supermarkten) en het overige vastgoed. Van deze vergoeding wordt tevens de technisch beheerder betaald.

5.16. Bewaarvergoeding

Het Fonds is bij wet verplicht een bewaarder aan te stellen. Zie hiervoor de paragraaf Bewaarder IQ EQ Depositary B.V. De jaarlijkse kosten die IQ EQ in rekening brengt staan in onderstaande tabel beschreven, zij worden berekend over het balanstotaal. Het vaste minimum bedraagt € 10.450 exclusief BTW.

Tot € 5.000.000	2 basispunten
Vanaf of gelijk aan € 5.000.000	1 basispunt

5.17. Vaste lasten (OZB en verzekering)

De vaste (zakelijke) lasten betreffen de onroerende zaakbelasting, waterschapslasten en eventuele overige lasten. De Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering geldt voor het bestuur van de Beheerder en de Juridisch Eigenaar. Voor de Raad van Commissarissen en de Beleggingscommissie wordt tijdens de jaarvergadering een vrijwaring voorgesteld. Het vastgoed is verzekerd tegen de meest voorkomende risico's zoals gebruikelijk in de branche. Hiervoor is een uitgebreide gebouwen- en aansprakelijkheidsverzekering afgesloten inclusief dekking voor brand-, storm-, water- en bedrijfsschade (huurverlies). Hieronder zijn per vastgoedobject de uitgangspunten van de verzekering opgenomen (naar de stand van 2019):

Best

Eigen risico:

€ 250 - 500 per gebeurtenis (gebouwen)

€ 250 per aanspraak voor zaakschade (AVB onroerende zaken)

Soest

Eigen risico:

€ 2.500 per gebeurtenis (gebouwen)

€ 500 per aanspraak bij zaakschade (AVB onroerende zaken)

Hengelo

Eigen risico:

€ 2.500 per gebeurtenis (gebouwen)

€ 250 per aanspraak voor zaakschade (AVB onroerende zaken)

Lopik

Eigen risico:

€ 450 - € 1.125 per gebeurtenis (gebouwen)

€ 125 per aanspraak voor zaakschade (AVB onroerende zaken)

Honselersdijk

Eigen risico:

€ 2.500 per gebeurtenis (gebouwen)

€ 250 per aanspraak voor zaakschade (AVB onroerende zaken)

Den Haag

Eigen risico:

€ 2.500 per gebeurtenis (gebouwen)

€ 250 per aanspraak voor zaakschade (AVB onroerende zaken)

Hillegom

Eigen risico:

€ 1.130 per gebeurtenis (gebouwen)

€ 250 per aanspraak voor zaakschade (AVB onroerende zaken)

Poortugaal

Eigen risico:

€ 500 per gebeurtenis (gebouwen)

Zwijndrecht

Eigen risico:

€ 2.500 per gebeurtenis (gebouwen)

Dedemsvaart

Eigen risico:

€ 250 per gebeurtenis (gebouwen)

Neede

Eigen risico:

€ 250 per gebeurtenis (gebouwen)

De verzekeringspolissen liggen ter inzage op kantoor van de Beheerder.

De Beheerder begroot de vaste lasten (OZB en verzekering) jaarlijks op 2,5% van de huurinkomsten.

5.18. Onderhouds- en overige exploitatiekosten

De onderhoudskosten worden gebaseerd op meerjarenonderhoudsbegrotingen.

Daarnaast kan sprake zijn van andere exploitatielasten, waaronder verhuurcourtage, servicekosten (voor zover niet met huurders verrekenbaar), oninbare huur en niet verrekenbare BTW. De Beheerder begroot de onderhoudskosten en overige aan het vastgoed gerelateerde kosten op 3% van de theoretische bruto jaarhuur.

5.19. Rentekosten

Bij de aankopen van vastgoed worden hypothecaire financieringen aangetrokken.

De financieringen zullen verschillende rentetarieven en voorwaarden kennen, waaronder eventuele verplichte tussentijdse aflossingen. Over het boekjaar 2018 bedroeg de gemiddelde rente 3,1%.

5.20. Jaarlijkse fondskosten

De fondskosten bestaan onder andere uit de kosten in het kader van het Wft-toezicht en de vergoeding aan de Juridisch Eigenaar, Raad van Commissarissen, Beleggingscommissie, accountantskosten, handelsregisterkosten en kosten van jaarvergaderingen, vergaderingen van de Raad van Commissarissen en Beleggingscommissie, alsmede de Marketingkosten (zie de paragraaf Marketingkosten) en de bewaarvergoeding. Daarnaast kan mogelijk sprake zijn van onvoorziene kosten zoals kosten die gemaakt moeten worden in verband met gewijzigde wetgeving of verscherpt financieel toezicht, additionele werkzaamheden

van de accountant of advocaatkosten. De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen voor hun werkzaamheden een onkosten-vergoeding op basis van onderstaande tabel, tenzij de Vergadering van Participanten op enig moment afwijkend besluit.

Fondsomvang	Vergoeding per lid Raad van Commissarissen
€ 0 – € 40 miljoen	€ 2.000
€ 40 – € 80 miljoen	€ 3.500
€ 80 – € 150 miljoen	€ 6.000
> € 150 miljoen	Nader te bepalen

De onkostenvergoeding bedraagt voor de voorzitter van de Beleggingscommissie € 3.000 per jaar en voor de overige leden van de Beleggingscommissie € 1.000 per jaar. De voorzitter van de Beleggingscommissie verkrijgt per mede door hem onderzocht investeringsvoorstel tevens een vergoeding van € 400, welk bedrag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

De Beheerder begroot de jaarlijkse fondskosten totaal op € 160.000. De werkelijke fondskosten kunnen hiervan afwijken.

6. Beleggen in vastgoed

Beleggen is een combinatie van rendement en risico. Het is daarom van belang om risico's te spreiden in verschillende beleggingscategorieën. De belangrijkste beleggingscategorieën die te onderscheiden zijn, zijn vastrentende waarden (zoals obligaties), aandelen en vastgoed. Volgens de algemeen geaccepteerde beleggingsleer bevat een goed gespreide beleggingsportefeuille ongeveer 10 tot 15% aan vastgoedbeleggingen. Beleggen in vastgoed is in belangrijke mate inflatiebestendig door huurindexaties.

6.1. Beleggen in supermarkten in Nederland

De waarden en huurniveaus van winkelvastgoed en supermarkten in het bijzonder zijn in vergelijking met andere soorten vastgoed minder beweeglijk in economische voor- of tegenspoed. De huurders zijn veelal grotere en financieel gezonde huurders. Dit beperkt in de regel het debiteurenrisico en zorgt in het algemeen voor stabiele cashflows. Een belegging in supermarkten is minder cyclisch dan andere vastgoedsectoren omdat wordt voorzien in een basisbehoefte. De omzetten van supermarkten zijn ook minder beweeglijk dan die van de detailhandel in het algemeen. De huren van supermarkten volgen vanwege de schaarste aan goede locaties (en dus geringe kans op leegstand) de inflatie beter (door indexatie) dan andere vastgoedsegmenten. In Nederland is door strikte wetgeving in het bestemmingsplan geregeld of een supermarkt zich ergens mag vestigen. Dit is een belangrijke reden waarom het aantal supermarkten in Nederland nauwelijks toeneemt en locaties, voor met name grotere supermarkten, schaars zijn.

Vier redenen om te beleggen in supermarktvastgoed:

1. stabiele cashflows en stabiele waarde ontwikkeling van uw belegging;
2. status van de locatie is beschermd door wetgeving hetgeen leidt tot schaarste;
3. de huurders (supermarktondernemingen) zijn relatief conjunctuurbestendig omdat in een basisbehoefte wordt voorzien;
4. supermarktketens zijn veelal sterke debiteuren.

6.2. Markttendensen

De Nederlandse economie is verder versterkt in 2019. De inflatie en rente zijn relatief laag en het consumentenvertrouwen is goed. Tevens is er veel privaat kapitaal beschikbaar dat op zoek is naar beleggingsmogelijkheden, waaronder vastgoed. Supermarktvastgoed in Nederland wordt in de beleggingswereld nog steeds als relatief waardevast met een laag risicoprofiel ingeschaald, waardoor er veel vraag naar is bij beleggers. Het aantal full service supermarkten neemt toe, waardoor meer sprake is van een verdringingsmarkt. Aangezien gemeenten nog steeds meewerken aan gronduitgiften met bestemming supermarkt, is de verwachting dat niet alle locaties bestaansrecht houden. Hierdoor worden de goede locaties schaarser, wat mede een prijsopdrijvend effect kan hebben op de prijs van

het vastgoed voor die locaties. Supermarkten kunnen zich in Nederland immers niet vrij vestigen. Gemeenten leggen in bestemmingsplannen namelijk de behoefte aan het aantal supermarkten per gebied vast en daardoor is supermarktvastgoed relatief schaars en blijft het over het algemeen courant. De beheerder signaleert door eigen waarneming als trend dat de afgelopen jaren ook online boodschappen worden gedaan waarbij dat door de grote supermarktketens sterk wordt ontwikkeld met talloze pick-up points. De beheerder schat in dat dit vooralsnog een verliesgevende activiteit is, daarbij is de verwachting niet dat deze manier van boodschappen doen zodanig groeit dat het een substantieel effect heeft op de omzet van fysieke supermarkten. Dit laatste geldt ook voor de bezorgdiensten van supermarkten. Verder ziet de beheerder als gerelateerde trend de komst van volledige online supermarkten. Hoewel dit nog een zeer kleine markt is, schat de beheerder in dat lokale supermarkten hier wellicht enig effect van zullen voelen in de omzet. Dit zullen met name kleine supermarkten in dorpen zijn.

iedere uitgifte het recht voor de Emissie geheel of gedeeltelijk te annuleren zonder enig recht op compensatie voor de belegger die heeft ingeschreven.

Het Fonds is niet beperkt in de uitgifte van Participaties. Zodra een nieuw beleggingsobject zal worden verworven, zal het Fonds Participaties uitgeven ter mede-financiering van de aankoop van het object. Het Fonds is niet genoteerd op een effectenbeurs. Een Fonds voor Gemene Rekening is geen rechtspersoon, maar een samenstelling van overeenkomsten tussen de Beheerder en de Juridisch Eigenaar waartoe de Participanten toetreden. Op grond van die overeenkomst worden door de Beheerder voor rekening en risico van de Participanten gelden belegd in vermogenswaarden die op naam van de Juridisch Eigenaar voor de Participanten worden bewaard. De Participanten zijn uitsluitend gerechtigd tot een evenredig deel van het Fondsvermogen in verhouding tot het aantal Participaties waarvoor zij in het Fonds deelnemen ten opzichte van het aantal uitstaande Participaties. Mede ter voorkoming van eventuele heffing van overdrachtsbelasting is het niet toegestaan, dat een participant tezamen met verbonden (rechts-) personen 1/3 of groter gedeelte (via het bezit van Participaties) van het belang verkrijgt en/of uitbreidt. Het Fonds beoogt uitdrukkelijk geen maatschap in de zin van artikel 7A:1655 van het Burgerlijk Wetboek te zijn. Dit heeft volgens de geldende rechtsleer als consequentie dat er geen sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid van de Participanten in een dergelijk fonds en dat de crediteuren daarvan zich dus slechts kunnen verhalen op het vermogen van dat fonds. Participanten van het Fonds kunnen dus niet meer verliezen dan hun inleg. Het is echter niet met zekerheid te zeggen dat het Fonds in de toekomst onder geen enkele omstandigheid aangemerkt zal kunnen worden als een maatschap.

Het Fonds richt zich primair op personen die direct dan wel via een entiteit beleggen en de Nederlandse taal machtig zijn. Voor zover de Beheerder daarvan op de hoogte is, zijn belangrijke Participanten, leden van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen niet voornemens in te schrijven op de uitbreiding van het Fonds door uitgifte van Participaties. Noch is bekend of iemand voornemens is voor meer dan 5% deel te nemen.

Voor zover er sprake is of zal zijn van Participanten met een belang van meer dan 5% in het Fonds zijn of worden de gegevens van deze Participanten niet opgenomen in dit prospectus. Dit is geen wettelijke verplichting. Er is voor gekozen om deze gegevens niet op te nemen vanwege privacy overwegingen.

Er zijn, voor zover de Beheerder daarvan op de hoogte is, geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of de stemrechten van het Fonds bezitten dat krachtens de wet moet worden aangemeld.

7.3. Toezichtrechtelijke positie

Het Fonds is een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 Wft. Het Fonds is niet verplicht om op aanvraag Participaties van beleggers in te kopen en is derhalve aan te merken als een closed-end beleggingsinstelling. De Wft bevat geen definitie van

een open-end of closed-end beleggingsinstelling. In verschillende bepalingen wordt een open-end beleggingsinstelling omschreven als een beleggingsinstelling waarvan de deelnemingsrechten op verzoek van de deelnemers ten laste van de activa direct of indirect worden ingekocht of terugbetaald. Uit de toelichting op de oude Wet toezicht beleggingsinstellingen volgt daarnaast dat een open-end beleggingsinstelling doorlopend verplicht is tot inkoop en uitgifte van deelnemingsrechten. Onder doorlopend verstaat de toezichthouder met een vaste regelmaat, bijvoorbeeld dagelijks, wekelijks, maandelijks. Een open-end instelling koopt doorgaans minimaal één maal per jaar in. Indien een beleggingsinstelling niet open-end is, is zij een closed-end beleggingsinstelling en heeft dus geen doorlopende inkoopverplichting. Aangezien het Fonds niet verplicht is tot doorlopende dan wel periodieke inkoop, is zij closed-end.

De waarde waartegen wordt ingekocht of verkocht geschiedt tegen ten minste de Intrinsieke Waarde minus een kostenafslag respectievelijk plus een kostenopslag. Omdat de Participaties verhandelbaar zijn in de zin van de Wft, zij het beperkt, zijn de Participaties aan te merken als effecten in de zin van artikel 1:1 Wft.

Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. beschikt sinds 28 december 2012 over een vergunning van de AFM als bedoeld in artikel 2:65 lid 1, sub a Wft. Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. is het op grond van deze vergunning toegestaan op te treden als Beheerder (in de zin van de Wft) van het Fonds. Het Fonds is als closed-end beleggingsfonds opgenomen in het register van de AFM en valt onder het toezicht van de AFM.

Als fondsbeheerder valt Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. onder de AIFM-Regeling. Dit is een Europese richtlijn die geharmoniseerde regels heeft geïntroduceerd waaraan beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen sinds 22 juli 2013 moeten voldoen. Op grond van de AIFM-Regeling heeft een beheerder een vergunning nodig om een alternatieve beleggingsinstelling te beheren en/of deelnemingsrechten daarin aan te bieden aan beleggers. De Beheerder beschikt over deze vergunning en staat ingeschreven in het register van de AFM.

Dit prospectus is dan ook te beschouwen als een door de AFM goedgekeurd prospectus als bedoeld in artikel 5:2 Wft en voldoet naar het oordeel van Beheerder aan de vereisten van de Wft.

7.4. Vergadering van Participanten en besluitvorming

Elk jaar wordt binnen vier maanden na afloop van het voorgaande boekjaar een Vergadering van Participanten gehouden. Daarin komen in ieder geval aan de orde het verslag van de Beheerder omtrent de zaken van het Fonds en het gevoerde beleid en vaststelling van de balans, de winst- en verliesrekening van het Fonds en de toelichting daarop.

Daarnaast wordt een Vergadering van Participanten gehouden zo dikwijls de Beheerder dat nodig acht of wanneer minimaal vijf Participanten van wie de

persoonlijke kapitaalrekening(en) gezamenlijk ten minste 25% van het totaal van de inbreng op de Participaties bedraagt dat schriftelijk verzoeken aan de Beheerder onder vermelding van de te behandelen onderwerpen.

Indien de Beheerder de verzochte vergadering niet zodanig bijeenroept dat deze binnen vier weken na het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekende Participanten zelf tot bijeenroeping bevoegd. Oproeping van een Vergadering van Participanten geschiedt schriftelijk aan het adres van de Participanten conform het participantenregister van het Fonds en niet later dan op de tiende dag voor die van de vergadering, in beginsel door de Beheerder en bij diens weigering om op verzoek van Participanten een vergadering bijeen te roepen als hiervoor bedoeld, door de Participanten die om een vergadering hebben verzocht. Bij de oproeping worden de ter vergadering te behandelen onderwerpen vermeld. Een Participant kan zich ter vergadering laten vertegenwoordigen door een schriftelijk gevolmachtigde.

Iedere Participatie geeft recht op één stem in de Vergadering van Participanten. Tenzij in de voorwaarden van het Fonds anders is bepaald worden besluiten ter vergadering genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste de helft van het kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien, in een vergadering het vereiste quorum niet aanwezig is dan zal op een termijn van minimaal een week en maximaal vier weken een tweede vergadering bijeen worden geroepen waarin besluiten kunnen worden genomen met een volstrekte meerderheid van de ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, ongeacht het ter vergadering vertegenwoordigde kapitaal. De Juridisch Eigenaar en de Beheerder hebben het recht de Vergadering van Participanten bij te wonen en hebben daarin een raadgevende stem.

Alle besluiten die in een Vergadering van Participanten kunnen worden genomen kunnen ook buiten vergadering worden genomen, mits alle Participanten in de gelegenheid worden gesteld schriftelijk hun stem uit te brengen.

Voor de volledige regeling die geldt voor het oproepen en houden van een Vergadering van Participanten wordt verwezen naar artikel 16 van de Fondsvoorwaarden.

7.5. Verslaglegging en accountant

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. Jaarlijks binnen vier maanden na afloop van het boekjaar maakt de Beheerder de jaarrekening en het jaarverslag van het Fonds over het boekjaar op. Jaarlijks binnen vier maanden na afloop van het boekjaar ontvangen de Participanten een overzicht ten behoeve van de belastingaangifte. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een door de Raad van Commissarissen aan te wijzen registeraccountant. De aan te wijzen accountant van het Fonds kan niet de accountant van de Beheerder zijn. De jaarrekening wordt vastgesteld door de Vergadering van Participanten en is daarmee bindend voor alle Participanten. De jaarrekening bevat naast de gebruikelijke informatie, ook informatie over het huidige risicoprofiel van het Fonds en de risicobeheersystemen waarmee de Beheerder deze risico's beheert. Eveneens bevat de jaarrekening informatie over de maximale hefboomfinanciering die van toepassing is, alsook over

alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden en/of alle eventuele garanties die in het kader van de hefboomfinancieringsregeling zijn verleend. Jaarlijks stelt de Beheerder uiterlijk per 30 augustus een halfjaarbericht op.

Elk jaar stelt de Beheerder een begroting op met de verwachte opbrengsten voor het komende jaar.

7.6. Wijziging van de Fondsvoorwaarden

Wijzigingen van de Fondsvoorwaarden, die de rechten of zekerheden van de Participanten verminderen of lasten aan hen worden opgelegd, worden pas van kracht één (1) maand nadat de wijzigingen zijn bekend gemaakt en toegelicht aan het adres van de Participanten. Indien geen sprake is van een vermindering van zekerheden en geen lasten worden opgelegd worden wijzigingen direct van kracht.

Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden kunnen, behoudens uitzonderingen zoals beschreven in de Fondsvoorwaarden, alleen aangebracht worden krachtens besluit van de Beheerder na voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waardoor rechten of zekerheden van Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, zullen eerst van kracht worden één (1) maand na goedkeuring van de wijzigingen door de Vergadering van participanten. Wijzigingen in de voorwaarden waardoor rechten of zekerheden van Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, vereisen de goedkeuring van de Vergadering van Participanten. Een voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt op de website van het Fonds en/of Beheerder geplaatst.

7.7. Koop, verkoop, bezwaren van de activa en winstbestemming

De Beheerder besluit tot het kopen en verkopen van activa. Besluiten voor aan- en verkopen groter dan € 500.000 k.k. dienen te worden voorgelegd aan de Beleggingscommissie die een niet bindend advies over de aan- of verkoop geeft aan de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen toetst het besluit aan het beleggingsbeleid. Als de beheerder, de Beleggingscommissie en/ of de Raad van Commissarissen het niet met elkaar eens zijn zal het besluit voorgelegd worden aan de participanten. Hiervoor zal een bijzondere vergadering worden uitgeschreven. De Beheerder besluit over het bezwaren (zoals pandrecht of hypotheekrecht) van activa, welk besluit door de Juridisch Eigenaar wordt uitgevoerd. Verwezen wordt naar de Fondsvoorwaarden.

De Beheerder besluit over het bestemmen van de verkoopopbrengsten. Verkoopopbrengsten worden in principe gereserveerd voor herbelegging of geheel of gedeeltelijk aangewend voor aflossing van de hypothecaire financiering, tenzij de Vergadering van Participanten met 75% meerderheid besluit tot uitkering.

Tenzij de Vergadering van Participanten op voorstel van de Beheerder besluit tot gehele of gedeeltelijke reservering van de winst, wordt de winst (vermeerderd met afschrijvingen en eventueel verminderd met aflossingen op de hypothecaire lening) uitgekeerd. De Participanten worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de uitkering. De Beheerder kan besluiten tot tussentijdse uitkeringen. Voor de volledige regeling betreffende de uitkering van de winst wordt verwezen naar artikel 10 van de Fondsvoorwaarden.

7.8. Neerleggen van functie door Beheerder en/of Juridisch Eigenaar

Indien de Beheerder het voornemen te kennen geeft zijn functie neer te leggen dan wel de functie heeft neergelegd, zal binnen een termijn van vier weken een Vergadering van Participanten worden gehouden om in de benoeming van een opvolger te voorzien.

De Beheerder kan onder bijzondere omstandigheden door de Vergadering van Participanten worden ontslagen. Tenzij dit ontslag zijn oorzaak vindt in aantoonbaar mismanagement of grove fouten van de zijde van de Beheerder, heeft de Beheerder alsdan recht op een vast te stellen exit fee. De hoogte van de exit fee wordt in dat geval door de Raad van Commissarissen, met inachtneming van de regels van redelijkheid en billijkheid, bepaald. Indien de Juridisch Eigenaar diens functie neerlegt, dan zal door de Raad van Commissarissen op voordracht van de Beheerder een nieuwe Juridisch Eigenaar worden benoemd.

7.9. Looptijd en beëindiging van het Fonds

Supermarktfonds.nl wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. Zodra alle activa van het Fonds zijn vervreemd en geleverd aan de overnemende partij eindigt het Fonds. In alle andere gevallen wordt het Fonds op voorstel van de Beheerder beëindigd bij een besluit van de Vergadering van Participanten waarbij minimaal 75% van alle stemmen die zouden kunnen worden uitgebracht indien alle Participanten ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zouden zijn ook daadwerkelijk aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Is in die vergadering het vereiste quorum niet aanwezig dan zal op een termijn van minimaal twee weken en maximaal zes weken een tweede vergadering bijeen worden geroepen waarin het besluit tot beëindiging van het Fonds kan worden genomen met 75% van de ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, ongeacht het aantal stemmen dat in die tweede vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is.

7.10. Participanten / A- en B-Participanten

Het Fonds kent twee type Participanten:

- A-Participanten zijnde supermarktondernemers;
- B-Participanten zijnde geen supermarktondernemers.

Participaties met de letter A zullen worden uitgegeven aan natuurlijke- of rechtspersonen, die als supermarktondernemer zijn ingeschreven in het handelsregister gehouden bij de Kamer van Koophandel dan wel niet langer als supermarktondernemer zijn ingeschreven in het handelsregister gehouden bij de Kamer van Koophandel doch de status van houder van Participaties A is toegekend. Participaties met de letter B zullen worden uitgegeven aan natuurlijke- en rechtspersonen, die geen supermarktondernemer zijn. Beoogd wordt dat minimaal 60% van de uitstaande Participaties door A-Participanten worden gehouden.

De status van A-Participant wordt toegekend door de raad van A-Participanten en is voorbehouden aan supermarktondernemers en ex-supermarktondernemers, zijnde natuurlijke- of rechtspersonen, die als supermarktonderneming staan of stonden ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. De volgende personen of organisaties kunnen geen A-Participant worden:

- beursgenoteerde fondsen en/of personen die daar aan gelieerd zijn;
- groothandelsbedrijven en/of personen die daaraan verbonden zijn;
- franchisegevers en/of personen die daaraan verbonden zijn.

A-Participanten dienen altijd minimaal vijf Participaties aan te houden.

Tevens maakt ieder lid van de A-Participanten Raad deel uit van de Beleggingscommissie, die voorts nog uit een onafhankelijk lid bestaat (zie verder bij Beleggingscommissie).

Voorts hebben A-Participanten, naast de reguliere voordelen die alle Participanten in het Fonds genieten, een voorkeursrecht in het geval dat binnen de supermarktportefeuille van het Fonds een supermarktexploitatie beschikbaar komt, die voor een exploitant geëffectueerd kan worden door het object zelfstandig te huren (niet via een supermarktketen). In dat geval wordt deze exploitatie geveild onder de geïnteresseerde A-Participanten. De eventuele veilingopbrengst, het 'sleutelgeld' (d.w.z. de éénmalige vergoeding, die een supermarktondernemer bereid is te betalen om een bepaalde locatie als supermarkt in gebruik te mogen nemen) wordt onder de A- Participanten verdeeld en direct uitgekeerd als eenmalige bate. Aangezien dit recht om te delen in een eventuele veilingopbrengst een niet nader te kwantificeren voordeel inhoudt, wordt dit mogelijke voordeel niet op de balans van de jaarrekening gewaardeerd en kennen A- en B-Participaties een identieke Intrinsieke Waarde.

Indien één van de A-participanten huurder wordt middels zijn voorkeursrecht, zal door het Fonds een marktconforme huur worden vastgesteld. De Beheerder zal een huurprijs voorleggen aan de Raad van Commissarissen ter goedkeuring. Deze huurprijs dient gebaseerd te zijn op vergelijkbare supermarkten in dezelfde regio. Tevens dient de taxateur van het Fonds advies te geven over de huurprijs. De Beheerder stelt naar aanleiding van beide bedragen een huurprijs voor die wordt voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Indien de Raad van Commissarissen het niet met deze huurprijs eens is, zal een andere taxateur worden gevraagd om advies over de huurprijs. Het advies van die taxateur is bindend.

Per datum prospectus bestaat de A-Participanten Raad uit de heren J.A.C. van Doormalen, G. Smit, C.A. ten Brink, I. Mattheeuws en T.G.M. Driessen.

7.11. Beheerder

Het beheer van het Fonds wordt gevoerd door Heeneman & Partners fondsmanagement B.V, gevestigd in Amsterdam en aldaar kantoorhoudend.

De taken en verantwoordelijkheden van de Beheerder zien op het vastgoedbeheer en fondsbeheer en bestaan uit onder andere:

- het beheren van het Fonds in ruime zin;
- het aan- en verkopen en bezwaren van vastgoed (in ruime zin);
- het organiseren van de uitgifte en inkoop van Participaties;
- het voeren van de boekhouding, administratie en opstellen van de jaarrekening van de Juridisch Eigenaar en het Fonds;
- het periodiek vaststellen van de Intrinsieke Waarde van het Fonds;
- de periodieke rapportage aan de Participanten;
- het factureren en het (doen) incasseren van de huuropbrengsten en deze administreren;
- het opstellen van de begroting en een liquiditeitsprognose van de vastgoedportefeuille;
- het bijeenroepen en organiseren van de Vergadering van Participanten (o.a. ter goedkeuring van de jaarrekening, dechargeverlening en goedkeuring van de begroting).

In de Fondsvoorwaarden zijn voornoemde taken en verantwoordelijkheden opgenomen samen met de overige rechten en plichten van de Beheerder. De statuten van de Beheerder zijn opgenomen als Bijlage. De fonds(en) die door Heeneman & Partners B.V. zijn geïnitieerd en thans worden beheerd staan vermeld op haar website www.heeneman-partners.nl.

De Beheerder beschikt over een vergunning om beleggingsinstellingen te beheren in de zin van de Wft.

De directie van de Beheerder wordt gezamenlijk gevoerd door F. Heeneman Beheer B.V. en Zeister Adviesdiensten B.V. F. Heeneman Beheer B.V. wordt zelfstandig bestuurd door F. Heeneman MSRE MRICS en Zeister Adviesdiensten B.V. wordt zelfstandig bestuurd door drs. J.A. Emmens.

Korte biografie

Frank Heeneman (1968) is directeur en mede-eigenaar van Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. Vanaf 2009 is hij actief bij Heeneman & Partners. Frank was in dienst bij Aberdeen Property Investors in Nederland als Managing Director (2005 – 2009). In die hoedanigheid was hij onder meer verantwoordelijk voor het opzetten en de opbouw van het nieuwe kantoor van Aberdeen in Nederland. Tevens was hij verantwoordelijk voor het aan- en verkopen van een aanzienlijk volume aan vastgoed en actief in fondsen ontwikkelen. De

periode voor Aberdeen was Frank werkzaam bij de internationale vastgoedadviseur Savills (2000 – 2005) als Hoofd Beheer. Tussen 1996 en 2000 was Frank werkzaam bij modebedrijf Coltex. Hij was hier laatstelijk verantwoordelijk voor het beheer van een winkelportefeuille, aan- en verkopen en (her)ontwikkeling. Tussen 1990 en 1996 was Frank in diverse financiële en organisatorische functies (P&O) actief. Frank is afgestudeerd aan de HEAO, heeft de MSRE titel (Master of Science in Real Estate) behaald en is professioneel lid van de RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Jan Emmens (1960) is directeur en mede-eigenaar van Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. Vanaf 2009 is hij actief bij Heeneman & Partners en nadrukkelijk betrokken bij de oprichting en het beheer van Supermarktfonds.nl. Jan was in 1995 mede-oprichter van Bakkenist & Emmens, een grote aanbieder in de branche van besloten vastgoedfondsen waaronder vele supermarktfondsen. Eind 2009 zijn de activiteiten van Bakkenist & Emmens samengegaan met Annexum, waarna Jan nog tot medio 2010 als adviseur betrokken was bij Annexum. Jan is in 1986 als Bedrijfskundige afgestudeerd aan de Erasmus Universiteit en heeft daarna diverse vakopleidingen gedaan, waaronder Makelaardij OG en de Opleiding Beleggingsanalist (VBA). Naast zijn activiteiten bij Heeneman & Partners is Jan als investeerder/partner betrokken bij een aantal andere ondernemingen.

Er is geen sprake van potentiële belangenconflicten van bovengenoemde directieleden, noch de Heeneman & Partners entiteiten die bij het Fonds betrokken zijn jegens het Fonds, behoudens het feit dat de heer Emmens twee (2) participaties houdt in het Fonds. Als voornaamste belangen van voorgenoemde personen en entiteiten zijn het financiële belang en de naam in de markt te noemen.

Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. heeft geen Raad van Commissarissen ingesteld.

Met betrekking tot de heren Heeneman en Emmens hebben geen veroordelingen in verband met fraudemisdrijven plaatsgevonden. Evenmin zijn er voor de heren Heeneman en Emmens door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties. Beide personen zijn evenmin in ten minste de voorgaande vijf jaar ooit door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

De heer Heeneman is buiten zijn directiefuncties bij F. Heeneman Beheer BV en Heeneman & Partners fondsmanagement BV, actief als bestuurder (direct dan wel middellijk) bij de navolgende vennootschappen:

- Heeneman & Partners BV (voorheen Heeneman & Theelen Vastgoed BV) en dochtermaatschappijen
- Heeneman & Partners Property management BV
- Heeneman & Partners Beheer BV

- Nieuwmarkt Beheer BV
- 't Kompas Winkelvastgoedfonds BV
- Supermarktfonds.nl (Fonds voor Gemene Rekening)
- Winkelvastgoed Beheer 1 BV
- Winkelvastgoed Beheer 2 BV
- Schinkelhaven Vastgoed BV
- Groenbelegger BV:
Deze vennootschap heeft 7 september 2016 een boete van De Nederlandsche Bank NV gekregen in verband met het niet tijdig verstrekken van rapportagestaten. De vennootschap heeft haar vergunning eind 2016 bij de Autoriteit Financiële Markten ingeleverd en staat niet meer onder toezicht.

F. Heeneman Beheer BV heeft in de afgelopen vijf jaar de directie gevoerd over: First Table Property Investments BV en WFS Vastgoed.

De heer Emmens is buiten zijn directiefuncties bij Zeister Adviesdiensten BV en Heeneman & Partners fondsmanagement BV, actief als bestuurder (direct dan wel middellijk) bij de navolgende vennootschappen:

- Heeneman & Partners BV
- Heeneman & Partners Beheer BV
- Nieuwmarkt Beheer BV
- 't Kompas Winkelvastgoedfonds BV
- Supermarktfonds.nl (Fonds voor Gemene Rekening)
- Winkelvastgoed Beheer 1 BV
- Winkelvastgoed Beheer 2 BV
- Schinkelhaven Vastgoed BV
- MolenQ BV en haar deelnemingen MolenQ Investments BV, MolenQ Industrial Services BV en MolenQ Managers BV
- Het Branche Bureau BV
- Zeta Beheer BV
- KoeHaas NV (voorheen genaamd Bakkenist & Emmens NV)
- BeterWeer BV
- Ringdijk Project BV
- Ringdijk Garage BV
- Groenbelegger BV:
Deze vennootschap heeft 7 september 2016 een boete van De Nederlandsche Bank NV gekregen in verband met het niet tijdig verstrekken van rapportagestaten. De vennootschap heeft haar vergunning eind 2016 bij de Autoriteit Financiële Markten ingeleverd en staat niet meer onder toezicht.

Daarnaast is hij in de afgelopen vijf jaar (middellijk) bestuurder geweest van:

- First Table Property Investments BV

- Heeneman & Partners Property management BV
- De Brinck Deelnemingen BV
- Dutch Overseas Investors BV
- Spain Investments BV
- Stichtse Vermogensbewaarder BV
- Utrechts Fundmanagement BV
- Stichting Administratie- en Trustkantoor Tectona
- Duurzaam & Leerzaam BV
- Bakkenist & Emmens Management BV
- Bâtir Projectontwikkeling NV:

Voor deze vennootschap is in augustus 2012 het faillissement aangevraagd. Deze faillissements-aanvraag was noodzakelijk vanwege grote en langdurige liquiditeitsproblemen, waarin noch de bank noch de aandeelhouders wilden voorzien, waardoor er geen uitzicht was dat crediteuren voldaan konden worden. Het faillissement is per 18 augustus 2015 wegens gebrek aan baten door de rechtbank opgeheven.

De heer Emmens is in het verleden bij de liquidatie van de navolgende vennootschappen betrokken geweest:

- First Facts Software BV
- Kunstenmakerij BV
- Life Oak Finance BV
- De Brinck Deelnemingen BV
- Dutch Overseas Investors BV
- Spain Investments BV
- Stichtse Vermogensbewaarder BV
- Duurzaam & Leerzaam BV
- Utrechts Fundmanagement BV
- Bakkenist & Emmens Management BV

Nevenfuncties:

Bestuurder Stichting Beheer Duits Vastgoed, Stichting Beheer Hypotheekhouders en nog 9 gelieerde stichtingen, welke optreden als juridisch eigenaar danwel hypotheekhouder van activa van beleggers in diverse fondsen van door de familie Jacobs gedupeerde beleggers. De heer Emmens is in deze stichtingen door de rechtbank als bestuurder benoemd.

Voorts is de heer Emmens lid van de Raad van Advies van MKB Fonds.

Wij verwijzen verder naar Bijlage X voor verklaringen met betrekking tot eventuele faillissementen, surséances of liquidaties van vennootschappen.

7.12. Vastgoedbeheerder

Heeneman & Partners property management B.V. verzorgt het commerciële, technische en administratieve beheer van het vastgoed. In dat verband zal de Vastgoedbeheerder onder meer zorg dragen voor het beheer van het vastgoed, het aangaan van overeenkomsten met betrekking tot het beheer en management van de vastgoedportefeuille, het factureren en incasseren van de (huur)opbrengsten van het vastgoed op een bankrekening van de Juridisch Eigenaar. Heeneman & Partners property management B.V. wordt bestuurd door F. Heeneman Beheer B.V. en MPT Beheer B.V. Frank Heeneman is de bestuurder van F. Heeneman Beheer B.V. Mark Tordoir is de bestuurder van MPT Beheer B.V. Het is mogelijk dat de Vastgoedbeheerder gebruik maakt van de diensten van derden.

7.13. Raad van Commissarissen

Het Fonds heeft een Raad van Commissarissen die toezicht houdt op het beheer en het beleid van het Fonds zoals dat wordt uitgevoerd door de Beheerder, alsmede op de uitvoering van diens taken door de Juridisch Eigenaar. De Raad van Commissarissen komt in de eerste plaats op voor de belangen van het Fonds en de Participanten. De Raad van Commissarissen bestaat uit ten minste twee en maximaal drie onafhankelijke natuurlijke personen.

De Raad van Commissarissen besluit bij meerderheid van stemmen. De Raad van Commissarissen komt vier keer per jaar bijeen of zo vaak als nodig. De Raad van Commissarissen is samengesteld uit onafhankelijke bestuurders, die bij voorkeur beschikken over zo veel mogelijk onderling complementaire kennis en ervaring op het gebied van vastgoed, detailhandel, toezicht, financiën en ondernemerschap. Leden van de raad kunnen worden voorgedragen door zowel A-Participanten, B-Participanten en de Beheerder en benoemd door de Vergadering van Participanten.

Eén van de commissarissen wordt benoemd tot voorzitter. De leden treden periodiek vier jaar na de benoeming af. Voor de continuïteit van de Raad kan de voorzitter niet gelijktijdig met één of twee van de andere leden in één jaar aftreden. Voor de eerste zittingsperiode wordt de voorzitter benoemd voor vijf jaar en de overige leden voor vier jaar. Aftredende leden kunnen worden herkozen tijdens de Vergadering van Participanten.

De bevoegdheden en taken van de Raad van Commissarissen zijn de volgende:

- i. de Raad van Commissarissen houdt toezicht op het door de Beheerder gevoerde beleid en dient de Beheerder (gevraagd en ongevraagd) van advies te voorzien over de uitvoering van het beleggingsbeleid;
- ii. de Raad van Commissarissen kan de Beheerder aanwijzingen geven met betrekking tot het door de Beheerder te voeren beleid waaronder het beleggingsbeleid en meer specifiek het beleid ten aanzien van rente en looptijden van de vreemde financiering van het Fonds;

- iii. de Raad van Commissarissen heeft te allen tijde het recht op inzage van alle boeken en bescheiden die het Fonds betreffen en kan de Beheerder instrueren alle inlichtingen te verstrekken. Zij kan één of meer personen uit haar midden of een deskundige derde aanwijzen om deze bevoegdheden uit te oefenen;
- iv. inschrijvingen waardoor het belang van een Participant direct, dan wel naar het oordeel van de Beheerder indirect, boven de tien procent (10%) van het totaal aantal uitstaande Participaties uitstijgt, kunnen alleen worden gehonoreerd met toestemming van de Raad van Commissarissen;
- v. de Raad van Commissarissen dient een voorstel van de Beheerder aan de Participanten goed te keuren tot wijziging van de Fondsvoorwaarden, waaronder de beleggingsbeperkingen in artikel 2 van de Fondsvoorwaarden en de overeenkomst bewaring vooraf goed te keuren, indien dit een wijziging is waardoor rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd;
- vi. de Raad van Commissarissen dient bij besluit van de Beheerder goedkeuring te verlenen tot opheffing van het Fonds;
- vii. de Raad van Commissarissen dient op voordracht van de Beheerder de taxateur aan te wijzen die periodiek de portefeuille waardeert voor de bepaling van de Intrinsieke Waarde van de Participatie;
- viii. de Raad van Commissarissen dient een verzoek van de Beheerder om een externe adviseur in te schakelen in het kader van het beheer van het Fonds goed te keuren;
- ix. de leden van de Beleggingscommissie worden door de Raad van Commissarissen benoemd;
- x. indien de Raad van Commissarissen zich niet kan vinden in een door de Beheerder te nemen belangrijke beleidsbeslissing kan zij besluiten dat een dergelijke beslissing vooraf ter goedkeuring aan de Vergadering van Participanten wordt voorgelegd.
- xi. besluiten van de Beheerder voor de aan- of verkoop van vastgoed groter dan € 500.000 toetsen aan het beleggingsbeleid. De Beleggingscommissie adviseert de Raad van Commissarissen hierover (niet bindend). Als de beheerder, de Beleggingscommissie en/ of de Raad van Commissarissen het niet met elkaar eens zijn zal het besluit voorgelegd worden aan de Participanten. Hiervoor zal een bijzondere vergadering worden uitgeschreven.
- xii. besluiten van de Beheerder betreffende investeringen die betrekking hebben op in eigendom zijnde onroerende zaken als die investeringen meer dan € 500.000 bedragen (bijvoorbeeld bij winkelvergrotingen) toetsen aan het beleggingsbeleid. De Beleggingscommissie adviseert de Raad van Commissarissen hierover (niet bindend). Als de Beheerder, de Beleggingscommissie en/of de Raad van Commissarissen het niet met elkaar eens zijn zal het besluit voorgelegd worden aan de Participanten. Hiervoor zal een bijzondere vergadering worden uitgeschreven.
- xiii. voor het committeren aan (her-) ontwikkelingsprojecten binnen de bestaande portefeuille met een omvang groter dan € 500.000 na verkregen bevestiging dat het desbetreffende concrete (her-)ontwikkelingsproject het fiscale beleggingskarakter van het Fonds niet aantast toetsen aan het

beleggingsbeleid. De Beleggingscommissie adviseert de Raad van Commissarissen hierover (niet bindend). Als de Beheerder, de Beleggingscommissie en/of de Raad van Commissarissen het niet met elkaar eens zijn zal het besluit voorgelegd worden aan de Participanten. Hiervoor zal een bijzondere vergadering worden uitgeschreven.

Per datum van dit prospectus bestaat de Raad van Commissarissen uit de heer drs. M.E. Burghout MRICS (voorzitter), de heer ir. J.C. Tol en de heer drs. H.W.M. Jansen.

7.14. Beleggingscommissie

Het Fonds heeft een Beleggingscommissie met als taken:

- I. het geven van een niet bindend advies aan de Raad van Commissarissen over besluiten van de Beheerder voor de aan- of verkoop van vastgoed groter dan € 500.000. De Raad van Commissarissen toetst het besluit aan het beleggingsbeleid. Als de Beheerder, de Beleggingscommissie en/ of de Raad van Commissarissen het niet met elkaar eens zijn zal het besluit voorgelegd worden aan de Participanten. Hiervoor zal een bijzondere vergadering worden uitgeschreven.
- II. het geven van een niet bindend advies aan de Raad van Commissarissen over besluiten van de Beheerder betreffende investeringen die betrekking hebben op in eigendom zijnde onroerende zaken als die investeringen meer dan € 500.000 bedragen (bijvoorbeeld bij winkelvergrotingen). Als de Beheerder, de Beleggingscommissie en/of de Raad van Commissarissen het niet met elkaar eens zijn zal het besluit voorgelegd worden aan de Participanten. Hiervoor zal een bijzondere vergadering worden uitgeschreven.
- III. het geven van een niet bindend advies aan de Raad van Commissarissen voor het committeren aan (her-) ontwikkelingsprojecten binnen de bestaande portefeuille met een omvang groter dan € 500.000 na verkregen bevestiging dat het desbetreffende concrete (her-)ontwikkelingsproject het fiscale beleggingskarakter van het Fonds niet aantast. Als de Beheerder, de Beleggingscommissie en/of de Raad van Commissarissen het niet met elkaar eens zijn zal het besluit voorgelegd worden aan de Participanten. Hiervoor zal een bijzondere vergadering worden uitgeschreven.

De Beleggingscommissie bestaat uit de leden van de A-Participanten Raad en een onafhankelijk lid, die als voorzitter fungeert. Het onafhankelijke lid dient een vastgoedgerelateerde achtergrond te hebben en wordt voorgedragen door de Beheerder. De Raad van Commissarissen benoemt de leden van de Beleggingscommissie.

De leden van de Beleggingscommissie worden benoemd voor een periode van drie jaar, welke periode maximaal tweemaal kan worden verlengd met een nieuwe termijn van drie jaar.

Er is een (naar het oordeel van de Beheerder) theoretisch risico tot belangenverstrengeling, als bijvoorbeeld de aankoop van een supermarkt ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Beleggingscommissie waar één van de leden van de Beleggingscommissie zelf de franchisenemer is in het betreffende pand. In alle gevallen waarin sprake is van belangenverstrengeling, dan wel sprake kan zijn van belangenverstrengeling of waarbij belangenverstrengeling wordt vermoed, zal het betreffende lid uitgesloten worden van het goedkeuringsproces door de Beleggingscommissie.

Per datum van dit prospectus bestond de Beleggingscommissie uit de heren J.A.C. van Doormalen, G. Smit, C.A. ten Brink, I. Mattheeuws, T.G.M. Driessen en R. Kiep (voorzitter a.i.). De heer Kiep is als interim voorzitter benoemd door de Raad van Commissarissen nadat de heer T. Liebe in goed overleg per 1 juni 2019 zijn voorzitterschap heeft neergelegd. Doel is op korte termijn het voorzitterschap definitief ingevuld te hebben.

7.15. Bewaarder IQ EQ Depositary B.V.

Bewaarder

In de paragraaf Toezichtrechtelijke positie is beschreven dat de Beheerder (en daarmee haar fonds(en)) onder de AIFM-Regeling valt. Op grond van artikel 21 van de AIFM Richtlijn is het Fonds verplicht een Bewaarder aan te stellen. De Bewaarder van het Fonds is IQ EQ. De oude naam van IQ EQ was SGG Depositary B.V.

De Bewaarder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht op 23 oktober 2013 en is statutair gevestigd te Amsterdam. De Bewaarder is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Amsterdam, onder nummer 59062236. Het adres van de Bewaarder is De entree 143, 1101HE Amsterdam. IQ EQ is direct een honderd procent dochtermaatschappij van IQ EQ Netherlands N.V. IQ EQ beschikt over een vergunning van de AFM om het bedrijf van bewaarder te mogen uitoefenen bij beleggingsinstellingen zoals het Fonds.

Het eigen vermogen van de Bewaarder bedraagt ten minste € 730.000. Het boekjaar van de Bewaarder is gelijk aan het kalenderjaar. Op grond van de vereisten van de Wft is de Bewaarder verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening op te stellen.

Doordat de Bewaarder op geen enkele wijze gelieerd is aan de Beheerder is de onafhankelijkheid van de Bewaarder ten opzichte van de Beheerder gewaarborgd. De Beheerder heeft met de Bewaarder een schriftelijke bewaarovereenkomst gesloten waarin de uitvoering van de bewaarderstaken is omschreven. Op hoofdlijnen bevat deze overeenkomst de volgende bewaarderstaken:

1. Controle van kasstromen
 - controle of de kasstromen van het Fonds verloopt volgens het bepaalde in de AIFMD, de uitvoeringsverordening, daarop gebaseerde Europese en Nederlandse wetgeving en de daarop betrekking hebbende richtsnoeren van de ESMA en beleidsregels van de AFM,

waarbij deze regelgeving van tijd tot tijd kan worden gewijzigd en door andere regelgeving kan worden vervangen (de “Bewaarder Regelgeving”), dit Prospectus en eventuele andere documenten van het Fonds;

2. Bewaring

- bewaarneming van financiële instrumenten van het Fonds zoals bedoeld in artikel 21 lid 8 a AIFMD en in de uitvoeringsverordening;
- nagaan of het Fonds eigenaar is van andere activa dan hierboven omschreven en het bijhouden van het register van die andere activa als bedoeld in artikel 21 lid 8 b AIFMD en in de uitvoeringsverordening;

3. Toezichthoudende taken

- controle of de berekening van de Intrinsieke Waarde van de Participaties geschiedt volgens de Bewaarder Regelgeving, dit Prospectus en eventuele andere documenten van het Fonds;
- controle of Participanten bij uitgifte het juiste aantal Participaties ontvangen en of er bij inkoop en uitgifte wordt afgerekend tegen de juiste Intrinsieke Waarde volgens Bewaarder Regelgeving, het Prospectus en eventuele andere documenten van het Fonds.
- controle of de Beheerder zich houdt aan het in het Prospectus en eventuele andere documenten van het Fonds verwoorde beleggingsbeleid;
- controle of de opbrengsten van het Fonds een bestemming krijgt overeenkomstig Bewaarder Regelgeving, het Prospectus en eventuele andere documenten van het Fonds;
- controle of bij transacties met betrekking tot activa van het Fonds de tegenprestatie binnen de gebruikelijk termijnen wordt voldaan.

Aansprakelijkheid Bewaarder

Naar Nederlands recht is de Bewaarder jegens het Fonds aansprakelijk voor door het Fonds geleden schade als gevolg van opzet of nalatigheid voor het niet naar behoren nakomen van verplichtingen uit hoofde van de Bewaarder Regelgeving.

De Bewaarder is tevens aansprakelijk tegenover het Fonds voor verlies van in bewaarneming genomen financiële instrumenten van het Fonds zoals omschreven in de AIFMD. De Bewaarder restitueert bij een dergelijke verlies onverwijld een financieel instrument van hetzelfde type of een overeenstemmend bedrag aan het Fonds. Op dit moment bezit het Fonds geen financiële instrumenten zoals omschreven in de AIFMD, waardoor dit type aansprakelijkheid niet geldt.

In geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder dient deze het Fonds te compenseren voor de geleden schade. Als dat niet gebeurt zijn de Participanten gerechtigd zelf een vordering in te stellen tegen de Bewaarder. Een vordering dient schriftelijk te worden ingediend bij de Beheerder, die vervolgens (voor rekening en risico van het Fonds) de nodige actie tegen de Bewaarder zal ondernemen. Als de Beheerder tot de conclusie komt dat de Bewaarder niet aansprakelijk is zal hij de Participanten daarvan schriftelijk op de hoogte stellen. Participanten die het niet eens zijn met dat oordeel zijn gerechtigd om (voor eigen rekening en risico) een

vordering in te stellen tegen de Bewaarder. Als de Beheerder, om wat voor reden dan ook, niet de gevraagde maatregelen neemt tegen de Bewaarder, of dat niet adequaat of voortvarend genoeg doet, zijn de Participanten gerechtigd die maatregelen zelf te treffen.

Mocht er een wijziging optreden in de aansprakelijkheid van de Bewaarder, zoals vermeld in dit Prospectus, dan zullen de Participanten daarover worden geïnformeerd.

De schriftelijke bewaarovereenkomst is op kantoor van de Beheerder in te zien en vormt geen bijlage bij dit prospectus.

7.16. Juridisch Eigenaar Stichting Supermarktfonds.nl

Stichting Supermarktfonds.nl (Juridisch Eigenaar) is opgericht met als enig doel het houden van de activa van de beleggingsinstelling Supermarktfonds.nl ten behoeve van haar Participanten. Zij wordt onafhankelijk bestuurd door United International Management B.V. Hierdoor wordt gewaarborgd dat de activa, zijnde het vastgoed en eventuele overige bezittingen van het Fonds volledig gescheiden van de Beheerder en de Vastgoedbeheerder worden gehouden. Dit is van belang opdat de beleggingsobjecten gevrijwaard zijn bij een eventueel faillissement van de Beheerder. De stichting zal alle activa in juridische eigendom verkrijgen en deze voor en namens het Fonds in juridische eigendom houden en, op verzoek van de Beheerder van het Fonds, het vastgoed met een recht van hypotheek bezwaren dan wel vervreemden. Bij een dergelijk verzoek controleert de Stichting Supermarktfonds.nl of het besluit van het Fonds volgens de juiste procedure is genomen. De statuten van de Stichting Supermarktfonds.nl en de overeenkomst zijn opgenomen als Bijlagen (Bijlagen III en VI). De Stichting Supermarktfonds.nl krijgt voor haar werkzaamheden een jaarlijkse vergoeding.

De stichting is een zelfstandig rechtspersoon. Aangezien de Stichting slechts handelingen uitvoert van de Beheerder, is de kans op faillissement van de Juridisch Eigenaar vrijwel nihil. Daarnaast zijn ook waarborgen opgenomen, die het de Juridisch Eigenaar onmogelijk maken om zelf de beleggingsobjecten te verkopen of te bezwaren.

United Trust is de handelsnaam van United International Holdings B.V. United Trust is opgericht in 2006 door ervaren trustbestuurders. United Trust is een internationaal trustkantoor met vestigingen wereldwijd. Eén van de diensten waarin United Trust is gespecialiseerd is het verlenen van fund services waaronder de bewaarfunctie bij vastgoedfondsen. United International Management B.V., met zetel in Amsterdam, is een onderdeel van United International Holdings B.V. United Trust staat wereldwijd onder toezicht van lokale autoriteiten waaronder in Nederland bij DNB.

United International Management B.V. is geen bewaarder in de zin van de AIFMD. De bewaarder in de zin van de AIFMD is IQ EQ (AIFMD Bewaarder). Indien in (oude)

documenten wordt gesproken over Stichting Supermarktfonds.nl als Bewaarder dan wordt hiermee bedoeld de Juridisch Eigenaar van de Vastgoedobjecten en niet de Bewaarder in de zin van de AIFMD.

7.17. Het Fonds en historische financiële informatie

Belangrijkste historische financiële informatie

Onderstaand is een omschrijving van de activiteiten van het Fonds vanaf oprichting opgenomen. In Bijlage VII zijn onder meer de door de accountant gecontroleerde jaarrekeningen van 2014, 2015, 2016, 2017 te vinden, alsmede het jaarverslag van 2018 met daarin de gecontroleerde jaarrekening.

Historie van het Fonds

2011

Het Fonds voor Gemene Rekening met de naam Supermarktfonds.nl is op 4 oktober 2011 opgericht door Heeneman & Partners B.V. In dit jaar is het winkelcentrum Heivelden te Best aangekocht.

2012

In 2012 is de Raad van Commissarissen en Beleggingscommissie geïnstalleerd.

2013

Het winkelcentrum Smitshof te Soest is aangekocht. Tevens is het prospectus aangepast aan de actualiteit en behoeften van de beleggers.

2014

In 2014 is een solitaire Emté supermarkt te Hengelo verworven.

2016

In 2016 is een solitaire supermarkt met Plus als huurder met twee winkelhuurders alsmede een solitair winkelblok te Lopik verworven.

Het Fonds heeft verder in december 2016 een solitaire Albert Heijn supermarkt van ruim 2.300 m² in Honselersdijk aangekocht.

2017

Het Fonds heeft op 31 mei 2017 een solitaire Jumbo supermarkt van ruim 2.700 m² in Den Haag aangekocht. Het Fonds heeft daarnaast in augustus 2017 de Plus supermarkt in Hillegom aangekocht.

2018

Het Fonds heeft per 15 juni 2018 een Plus supermarkt inclusief de naastgelegen winkels in Poortugaal aangekocht. De Plus is een grote supermarkt met een oppervlakte van 1.950 m². Verder heeft het Fonds op 29 oktober 2018 een Jumbo supermarkt van ruim 2.600 m² gelegen in Zwijndrecht aangekocht.

Om de parkeersituatie van de Albert Heijn in winkelcentrum Smitshof in Soest op termijn te optimaliseren is in 2018 het belendend perceel plus opstallen (woning en winkels) aangekocht.

2019

Het Fonds heeft per 1 april 2019 een Jumbo supermarkt van ruim 2.000 m² en de naastgelegen winkels Hema, Telecom Dedemsvaart en Kruidvat verworven. De winkels zijn strategisch gelegen in het centrum. Er is een zeer ruim parkeeraanbod van circa 200 gratis parkeerplaatsen (blauwe zone). Verder heeft het Fonds per 14 juni een Emté supermarkt in Neede verworven. Het object is goed gelegen in het centrum van Neede en heeft een oppervlakte van circa 1.256 m².

Er hebben zich geen wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie van het Fonds voorgedaan na het einde van de laatste verslagperiode waarvoor ofwel gecontroleerde financiële informatie, ofwel tussentijdse financiële informatie zoals in dit prospectus is gepubliceerd.

Voor de financiële positie en de kerncijfers over 2014 – 2018 van het Fonds, wordt verwezen naar de onderstaande tabellen en Bijlage VII. Hierin is onder meer de historische ontwikkeling van het eigen vermogen opgenomen. Tevens zijn de interim cijfers in onderstaande tabellen opgenomen.

supermarktfonds.nl										
Bedrijfsresultaten en financiële positie 2014-2018										
Jaar	2014		2015		2016		2017		2018	
	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %
Bedrijfsresultaat	329		910		216		2.620		2.076	
Eigen vermogen en in % van balanstotaal	5.857	31%	6.361	33%	12.910	37%	18.512	42%	26.757	43%
Toe en –afname eigen vermogen door:										
- Kapitaalstorting	1.225	1750%	125	25%	7.125	109%	4.300	77%	7.800	93%
- Resultaat excl. Herwaardering vastgoed	409	584%	585	116%	762	12%	1.251	22%	1.673	20%
- Herwaardering vastgoed	-80	-114%	325	64%	-546	-8%	1.369	24%	403	5%
- Uitkering participanten	-499	-713%	-531	-105%	-792	-12%	-1.305	-23%	-1.510	-18%
- Stelselwijziging aankoopkosten/ performance fee	-985	-1407%	0	0%	0	0%	-13	0%	0	0%
Totaal	70	100%	504	100%	6.549	100%	5.602	100%	8.366	100%

supermarktfonds.nl								
Interim bedrijfsresultaten en financiële positie 2015-2018	30-6-2015		30-6-2016		30-6-2017		30-6-2018	
	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %
Bedrijfsresultaat	207		369		70		780	
Eigen vermogen en in % van balanstotaal	5.799	36%	8.837	34%	15.886	40%	21.661	43%
Toe en –afname eigen vermogen door:								
- Kapitaalstorting	0	0%	2.450	99%	3.500	118%	3.100	98%
- Resultaat excl. Herwaardering vastgoed	207	-357%	369	15%	73	2%	780	25%
- Herwaardering vastgoed	0	0%	0	0%	-3	0%	0	0%
- Uitkering participanten	-265	457%	-343	-14%	-594	-20%	-731	-23%
- Stelselwijziging aankoopkosten/ performance fee	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Totaal	-58	100%	2.476	100%	2.976	100%	3.149	100%

supermarktfonds.nl										
Kerncijfers 2014-2018	2014		2015		2016		2017		2018	
	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %
Totaal activa	19.088	100%	19.117	100%	35.310	100%	44.398	100%	62.875	100%
Eigen vermogen	6.842	36%	6.361	33%	12.910	37%	18.512	42%	26.757	43%
Voorzieningen	0	0%	0	0%	0	0%	59	0%	157	0%
Vreemd vermogen	11.549	61%	5.924	31%	19.573	55%	21.684	49%	33.544	53%
Kort vreemd vermogen	697	4%	6.832	36%	2.827	8%	4.143	9%	2.417	4%
Totaal passiva	19.088	100%	19.117	100%	35.310	100%	44.398	100%	62.875	100%

supermarktfonds.nl									
Interim kerncijfers 2015-2018	30-6-2015		30-6-2016		30-6-2017		30-6-2018		
	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In € 1.000	In %	In %
Totaal activa	18.965	100%	26.207	100%	39.869	100%	50.408	100%	
Eigen vermogen	6.784	36%	8.838	34%	15.886	40%	21.661	43%	
Vreemd vermogen	11.611	61%	15.246	58%	22.914	57%	27.657	55%	
Kort vreemd vermogen	570	3%	2.123	8%	1.069	3%	1.090	2%	
Totaal passiva	18.965	100%	26.207	100%	39.869	100%	50.408	100%	

supermarktfonds.nl										
Kapitalisatie- en schuldenlastentabel										
Jaar	2014		2015		2016		2017		2018	
	In € 1000	In %	In € 1000	In %	In € 1000	In %	In € 1000	In %	In € 1000	In %
Kortlopende schulden	697	100%	6.832	100%	2.828	100%	4.143	100%	2.417	100%
Garanties	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Zekerheid door hypotheek	125	18%	5.594	82%	247	9%	2.927	71%	697	29%
Geen gestelde garanties en zekerheden	572	82%	1.238	18%	2.581	91%	1.216	29%	1.720	71%
Langlopende schulden	11.549	100%	5.924	100%	19.573	100%	21.684	100%	33.543	100%
Garanties	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Zekerheid door hypotheek	11.549	100%	5.924	100%	19.573	100%	21.684	100%	33.543	100%
Geen gestelde garanties en zekerheden	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Voorzieningen	0	0%	0	0%	0	0%	59	100%	158	100%
Geen gestelde garanties en zekerheden	0	0%	0	0%	0	0%	59	100%	158	100%
Eigen vermogen	5.857	100%	6.361	100%	12.910	100%	18.512	100%	26.757	
Kapitaal incl. agio	7.425	127%	7.550	119%	14.675	114%	18.975	103%	26.775	100%
Wettelijke reserves	0	0%	0	0%	110	1%	467	3%	1.272	5%
Overige reserves	-1.568	-27%	-1.189	-19%	-1.875	-15%	-930	-5%	-1.290	-5%
Totaal	18.103		19.117		35.311		44.398		62.875	
Geld	477		847		2468		1.181		1.772	
Geld gelijkwaardig	0		0		0		0		0	
Effecten	0		0		0		0		0	
Liquide middelen	477		847		2.468		1.181		1.772	
Vorderingen	40		389		46		41		161	
Schulden aan kredietinstellingen	0		0		0		0		0	
Kortlopend deel van de langlopende bankleningen	125		5.594		247		2.972		697	
Overige kortlopende schulden	572		1.238		2.581		1.171		1.720	
Kortlopende schulden	697		6.832		2.828		4.143		2.417	
Saldo vlottende activa minus kortlopende schulden	-180		-5.596		-314		-2.921		-484	
Langlopende bankleningen	11.549		5.924		19.573		21.684		33.544	
Obligatieleningen	0		0		0		0		0	
Overige langlopende leningen	0		0		0		0		0	
Langlopende schulden	11.549		5.924		19.573		21.684		33.544	
NETTO SCHULD	11.729		11.520		19.887		18.763		33.060	

Sinds de laatst gepubliceerde en door de accountant gecontroleerde financiële informatie (als verwerkt in bovenstaande tabel) heeft zich behoudens de aankopen van Dedemsvaart en Neede geen materiële wijziging voorgedaan. Voor Dedemsvaart bedroeg de koopsom EUR 6.035.000. De bijbehorende hypothecaire lening bedraagt EUR 3.493.000. Voor het object Neede bedroeg de koopsom EUR 2.625.000. De bijbehorende hypothecaire lening bedraagt EUR 1.600.000. De totale hypothecaire financiering op deze twee objecten bedraagt EUR 5.093.000. De aankoopssom van deze twee objecten bedroeg totaal EUR 8.660.000 (exclusief bijkomende kosten). De aankopen zijn gefinancierd enerzijds met 163 nieuw uitgegeven participaties en anderzijds dus met de twee hypothecaire leningen van totaal EUR 5.093.000. Het totaal uitstaande aantal participaties per 30 juni 2019 bedraagt 1.234.

De belangrijkste gevolgen voor de twee aankopen betreffen een toename van zowel de huurinkomsten, van de beleggingen (meer vastgoed), de langlopende schulden (hypothecaire leningen) als het eigen vermogen.

supermarktfonds.nl					
Geplaatst kapitaal 2014-2018	2014	2015	2016	2017	2018
	In € 1.000	In € 1.000	In € 1.000	In € 1.000	In € 1.000
Stand per 1 januari	6.200	7.425	7.550	14.675	18.975
Geplaatst kapitaal	1.225	125	7.125	4.300	7.800
Stand per 31 december	7.425	7.550	14.675	18.975	26.775
Aantal uitstaande participaties	297	302	587	759	1071

7

Winstbestemming Fonds

Tenzij de Vergadering van Participanten anders besluit, wordt het resultaat plus afschrijvingen periodiek uitgekeerd voor zover de financiële situatie van het Fonds dit toelaat. De Participanten worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de uitkering. Daarnaast kan de Beheerder besluiten tot tussentijdse uitkeringen. Indien in een jaar verlies is geleden, kan de Beheerder besluiten in de daarop volgende jaren geen uitkering te doen zolang het verlies niet is aangezuiverd.

Tussentijdse winstuitkeringen vinden plaats na afloop van ieder kwartaal waarbij de Beheerder er naar streeft dit binnen 30 dagen na afloop van het kwartaal plaats te laten vinden. Met de tussentijdse winstuitkering wordt per kwartaal een voorschot op de winst aan de Participanten uitgekeerd. Participanten die tussentijds deelnemen ontvangen dividend naar rato. Indien een Participant bijvoorbeeld per 1 augustus toetreedt, dan ontvangt deze ultimo oktober 2/3 deel van de tussentijdse winstuitkering.

Recht van pand en vruchtgebruik op Participaties

Op de Participaties mag geen pandrecht, hypotheekrecht, eigendomsvoorbehoud of ander zekerheidsrecht van welke aard dan ook of vruchtgebruik worden gevestigd.

Register van Participanten

De Participaties luiden in Euro's, worden op naam gesteld en zijn in girale vorm door Stichting Supermarktfonds.nl uitgegeven. Het bestuur van de stichting houdt een register van Participanten bij, waarin de gegevens van de Participanten worden opgenomen inclusief het aantal en de nummers van de door hen gehouden Participaties. De Participanten zijn verplicht om eventuele wijzigingen in hun gegevens schriftelijk aan de stichting te melden. De gevolgen van het niet (tijdig) melden van wijzigingen komen voor rekening en risico van de desbetreffende Participant.

Indien Participaties tot een gemeenschap behoren, kunnen de deelgenoten de uit de Participaties voortvloeiende rechten jegens de stichting slechts uitoefenen indien zij zich daarbij tegenover de stichting laten vertegenwoordigen door een schriftelijk daartoe aangewezen persoon.

⁷ Het totaal uitstaande aantal participaties per 30 juni 2019 bedraagt 1.234.

8. Participaties en kapitaal

8.1. Participanten

De Participanten zijn de beleggers in het Fonds door inbreng van het eigen vermogen in Participaties exclusief Emissiekosten. Het Fonds kent A-Participanten en B-Participanten.

8.1.1. Aansprakelijkheid

De Participanten hebben geen bevoegdheden om namens het Fonds te handelen. Daar staat tegenover dat de aansprakelijkheid van de handelingen, die de Beheerder in het Fonds uitvoert, voor de Participanten in principe beperkt is tot de inleg van de betreffende Participant.

8.1.2. (Beperkte) verhandelbaarheid van Participaties

Participaties in Supermarktfonds.nl zijn niet onderling en/of openbaar verhandelbaar. De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. De Participant die zijn Participatie(s) wenst over te dragen doet daarvan schriftelijk mededeling aan de Beheerder. De Participaties kunnen uitsluitend worden overgedragen indien daarvoor de toestemming van de Beheerder is verkregen. Voor de volledige voorwaarden voor de overdracht van Participaties verwijzen wij naar artikel 8 van de Fondsvoorwaarden (zie Bijlage I).

Participaties in het Fonds zijn niet onderling en/of openbaar verhandelbaar. Het Fonds kan Participaties inkopen en/of kan besluiten nieuwe Participaties uit te geven. Uitgifte zal geschieden tegen de Intrinsieke Waarde per 31 december of 30 juni voorafgaande aan de datum van uitgifte (ex-winstuitkering) rekening houdend met de eerder in het prospectus genoemde vergoedingen en kosten die hiermee samenhangen. Inkoop zal geschieden tegen de op het moment van inkoop geldende uitgifteprijs minus een afslag (tezamen de Inkoopprijs).

De Participant die zijn Participatie(s) wenst over te dragen doet daarvan schriftelijk mededeling aan de Beheerder. De overdragende Participant is per verkrijger aan de Beheerder een vergoeding als percentage van de Intrinsieke Waarde verschuldigd voor de door de Beheerder te maken kosten voor de overdracht van Participatie(s).

8.2. De Intrinsieke Waarde

De Intrinsieke Waarde van het Fonds alsmede die per Participatie wordt door de Beheerder vastgesteld per 31 december en 30 juni van ieder jaar. De Intrinsieke Waarde per Participatie wordt als volgt vastgesteld:

Gesaldeerd wordt de waarde van de activa, inclusief saldo van baten en lasten, verminderd met de verplichtingen, te delen door het aantal uitstaande Participaties.

Bij de vaststelling van deze waarde zal rekening worden gehouden met vooruitbetaalde kosten, verschuldigde (maar nog niet betaalde) kosten, een reservering voor de winstvergoeding voor de Beheerder en nog te ontvangen baten. De Intrinsieke Waarde van het Fonds cq. per Participatie wordt aan de Participanten verstrekt bij het versturen van de halfjaar- en jaarberichten.

8.2.1. Waarderingsgrondslagen

Materiële vaste activa (het vastgoed)

De Vastgoedobjecten van het Fonds worden gewaardeerd op reële waarde. Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie “kosten koper” bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De reële waarde van de Vastgoedportefeuille wordt vastgesteld door middel van externe taxaties.

Vastgoedobjecten die zijn aangekocht in de loop van het boekjaar worden initieel opgenomen tegen de aankoopprijs vermeerderd met de aankoopkosten. Na de eerste opname worden de Vastgoedobjecten gewaardeerd tegen de reële waarde.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke Vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Uitgaven in verband met beleggingen direct in vastgoed worden als onderhoudskosten, onderdeel van de exploitatiekosten, direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voor de bepaling van hetgeen als beleggingen direct in vastgoed wordt opgenomen is de verkrijging van het economische eigendom van belang.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa worden in de balans opgenomen tegen de nominale waarde verminderd met de noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Immateriële vaste activa

Onder immateriële vaste activa worden onder andere de oprichtingskosten van het Fonds opgenomen. De immateriële vaste activa worden in tien jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

De Intrinsieke Waarde van een Participatie van een A- en B-Participant zijn gelijk.

Het werkkapitaal is naar het oordeel van de Beheerder toereikend om voor ten minste de eerste 12 maanden vanaf de datum van het prospectus aan de verplichtingen te voldoen.

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de onderneming.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven.

Langlopende schulden (passiva)

Onder de langlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar. De schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

Kortlopende schulden (passiva)

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden de schulden gewaardeerd tegen nominale waarde.

8.2.2. Taxaties

Periodiek worden onafhankelijke taxaties uitgevoerd. De frequentie van taxeren, de benoeming van taxateurs en formulering van de taxatie-opdracht wordt door de Raad van Commissarissen bepaald, na overleg met de Beheerder.

8.2.3. Winstbepaling

Als uitgangspunt voor de winstbepaling gelden de regels die zijn opgenomen in de International Financial Reporting Standards (IFRS) dan wel de Richtlijnen van de Jaarverslaggeving.

8.2.4. Onjuiste Intrinsieke Waarde

Indien op enig moment blijkt dat de Intrinsieke Waarde onjuist is berekend zal de Participant niet worden gecompenseerd door het Fonds noch door de Beheerder of de Juridisch Eigenaar.

8.3. Uitgifte van Participaties

8.3.1. Uitgifte

Het Fonds geeft alleen Participaties uit indien er naar de mening van de Beheerder binnen afzienbare tijd gerede kansen bestaan voor uitbreiding van de beleggingsportefeuille van het Fonds. Daarnaast kan het Fonds Participaties uitgeven ten behoeve van de financiering van periodieke aflossingsverplichtingen op aangetrokken hypothecaire financieringen, dan wel, indien daartoe aanleiding zou zijn, ter versterking van de balansverhoudingen.

Uitgifte van Participaties kan slechts plaatsvinden per de eerste van een kalendermaand (de uitgiftedatum). Belangstellenden dienen zich minimaal tien dagen voor de uitgiftedatum aan te melden uitsluitend door middel van een volledig ingevuld en ondertekend en speciaal daartoe te gebruiken formulier. Dit formulier is als Bijlage bij het prospectus gevoegd en bij de Beheerder kosteloos aan te vragen en te downloaden via de website van de Beheerder.

De Beheerder behoudt zich het recht voor zonder opgaaf van redenen een inschrijving niet te honoreren, de Emissie/plaatsing geheel of gedeeltelijk te staken of uit te stellen. In voorkomend geval erkent zowel het Fonds als de Beheerder geen aansprakelijkheid voor mogelijke gevolgen daarvan voor de (aspirant) Participant.

Participaties worden uitsluitend in het register ingeschreven tegen betaling van de betreffende uitgifteprijs. De uitgifteprijs wordt berekend door deze Intrinsieke Waarde per Participatie te verhogen met een door de Beheerder nader vast te stellen agio te vermeerderen met Emissiekosten.

8.3.2. Toetredingskosten

De uitgifteprijs bestaat uit de Intrinsieke Waarde plus een vast te stellen agio. De plaatsing van Participaties wordt verzorgd door de Beheerder. Daarvoor ontvangt de Beheerder een vergoeding van 3,5% per geplaatste Participatie (de plaatsingsvergoeding). Deze kosten worden deels gedekt uit de aan de toetredende Participant in rekening gebrachte Emissievergoeding van maximaal 3%. Het restant komt ten laste van het Fonds. Voor zover de toetredende Participant minder dan 3% Emissievergoeding voldoet, wordt de helft van het verschil in mindering gebracht op de plaatsingsvergoeding aan de Beheerder.

Mede in verband met alle voorbereidende werkzaamheden voor een plaatsing kan de Beheerder een deel van de plaatsingsvergoeding bij wijze van voorschot aan het Fonds factureren. Bij de vaststelling van de uiteindelijke plaatsingsvergoeding wordt het betaalde voorschot weer verrekend. Dergelijke voorschotbetalingen behoeven de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen van het Fonds.

8.3.3. Toekenning Participaties

Een verzoek tot toekenning van Participaties dient de Beheerder uiterlijk tien werkdagen voorafgaande aan de uitgiftedatum schriftelijk te hebben bereikt. Voor het verzoek moet gebruik gemaakt worden van een formulier dat als Bijlage bij het prospectus is gevoegd en tevens verkrijgbaar is bij de Beheerder. Het verzoek tot toekenning dient het bedrag te vermelden waarvoor toekenning wordt verzocht. De Beheerder zal de Participant binnen vijf werkdagen na toekenning een bevestiging van het toegekende aantal Participaties sturen. Gestreefd wordt naar een gespreid bestand van Participanten. Voor een deelname groter dan 10% in het kapitaal van het Fonds is toestemming van de Raad van Commissarissen vereist.

In geval van overtekening genieten inschrijvingen van supermarktondernemers (A-Participanten) voorrang. In dat geval zal toewijzing in overleg met de Raad van Commissarissen geschieden.

8.3.4. Storting

Stortingen moeten uiterlijk 5 werkdagen voor de uitgiftedatum op de rekening van de Juridisch Eigenaar zijn bijgeschreven. Daarbij dient de Participant er rekening mee te houden dat alleen betalingen worden geaccepteerd die worden gedaan ten laste van een geldrekening ten name van de Participant bij een kredietinstelling met zetel in een lidstaat van de Europese Unie, de Europese Economische Ruimte of een andere staat waarvoor afgeleide identificatie is toegestaan krachtens de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft).

Het aantal Participaties dat wordt toegekend is gelijk aan het bedrag waarvoor toekenning verzocht wordt, rekening houdend met de van toepassing zijnde Emissiekosten. Dit saldo wordt gedeeld door de Intrinsieke Waarde van een Participatie. Er worden alleen hele Participaties toegekend.

8.3.5. Weigering uitgifte

De Beheerder zal uitgifte van Participaties in ieder geval weigeren op de volgende gronden:

- a. indien storting niet uiterlijk op de uitgiftedatum heeft plaatsgevonden of afkomstig is van een niet toegelaten bankinstelling.
- b. de Beheerder van mening is dat uitgifte strijdig is met het Nederlands recht.

- c. de vaststelling van de identiteit van de aspirant Participant naar het oordeel van de Beheerder onvoldoende en/of onvolledig is (hierbij is de Wwft uitgangspunt).
- d. de Beheerder van mening is dat:
 - i. in redelijkheid kan worden verwacht dat toekenning van Participatie(s) tot gevolg zal hebben dat de belangen van de bestaande Participanten onevenredig worden geschaad; of
 - ii. belegging van het door toekenning van Participaties te ontvangen bedrag, gelet op marktomstandigheden, onverantwoord of onmogelijk is.

Verder kan de Beheerder, zonder opgaaf van reden, een verzoek om uitgifte weigeren. Ingeval van weigering van uitgifte doet de Beheerder daarvan binnen een redelijke termijn mededeling aan de betreffende (rechts)persoon en de eventueel reeds ontvangen gelden worden in dat geval ten spoedigste geretourneerd.

8.4. Inkoop van Participaties

8.4.1. Inkoop

Het Fonds is niet verplicht tot doorlopende dan wel periodieke inkoop. Het Fonds kan Participaties inkopen tegen de op het moment van inkoop geldende uitgifteprijs verminderd met de uittredingsvergoeding (de afslag) ter grootte van maximaal 3%. Beleggers dienen zich te realiseren dat er géén inkoopverlichting bestaat.

Inkoop zal geschieden tegen de op het moment van inkoop geldende uitgifteprijs minus een afslag (tezamen de inkoopprijs). Inkoop van Participaties kan in principe plaatsvinden per de eerste van een kalendermaand.

8.4.2. Inkoopvoorwaarden

Naar oordeel van de Beheerder rekening houdend met de beleggingsdoelstellingen van het Fonds zal slechts tot inkoop worden overgaan als aan de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- a. tegenover de in te kopen Participaties een gelijk aantal aan Participaties staat waarvan de Beheerder een verzoek heeft van een nieuwe of zittende Participant om aan te kopen (match-to-match);
- b. aanwezigheid voldoende liquide middelen of de mogelijkheid tot het aantrekken van overbruggingskrediet;
- c. de overdracht geen fiscaal nadeel (daaronder te begrijpen heffing van overdrachtsbelasting) voor het Fonds en/of de overige Participanten oplevert;
- d. de Beheerder van mening is dat uitgifte niet strijdig is met het Nederlands Recht waaronder de Wft, AIFM Regeling en de Wwft.

Een verzoek tot inkoop dient de Beheerder uiterlijk veertien werkdagen voorafgaande aan de inkoopdatum te hebben bereikt. Een verzoek tot inkoop dient te luiden in Participaties. Voor het verzoek moet gebruik worden gemaakt van een speciaal formulier, dat verkrijgbaar is bij de Beheerder, zie daarvoor bijlage IX. De

Beheerder zal vervolgens binnen 14 werkdagen schriftelijk aan de Participant laten weten of en zo ja, per wanneer en tegen welke prijs de inkoop kan plaatsvinden.

8.4.3. Uitbetaling

De inkoopprijs zal binnen twintig werkdagen na de inkoopdatum aan de betreffende Participant worden uitbetaald, op de bij de Juridisch Eigenaar bekende rekening.

8.4.4. Verplichte overdracht

Zonder dat toestemming of dat een aanbieding van een Participant is gedaan, kan de Beheerder eenzijdig tot inkoop van alle of gedeeltelijk door een Participant gehouden Participaties besluiten, na goedkeuring van de Raad van Commissarissen, ingeval van:

- a. enig handelen door die Participant in strijd met wettelijke bepalingen of de bepalingen van het prospectus en de daarbij behorende Bijlagen waaronder de Fondsvoorwaarden;
- b. indien, gelet op het belang van het Fonds, voortzetting van de relatie met de Participant in redelijkheid niet van de Beheerder gevraagd kan worden.

9. Fiscale aspecten

In dit hoofdstuk wordt een globale beschrijving gegeven van de fiscale aspecten van de belegging in Supermarktfonds.nl voor zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die (fiscaal) inwoner zijn van Nederland. Deze beschrijving geeft de fiscale situatie weer op de datum van dit prospectus. Door veranderde wet- en regelgeving kan de inhoud op het moment van lezen achterhaald zijn. Deelname in het Fonds kan afhankelijk van de persoonlijke omstandigheden andere gevolgen hebben. Deze informatie is van algemene aard en vormt geen advies met betrekking tot de specifiek persoonlijke situatie van de Participant. Op het moment dat u besluit deel te nemen in het Fonds, adviseren wij u dan ook uw eigen fiscaal adviseur te raadplegen. Dit geldt tevens voor de eventuele fiscale aspecten, die spelen bij een overdracht/inbreng van onroerende zaken door een (toekomstige) Participant in/aan het Fonds. Dit hoofdstuk 'Fiscale Aspecten' is opgesteld door RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V. in opdracht van Initiatiefnemer en wordt beheerst door de algemene voorwaarden van Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V. Dit hoofdstuk is geactualiseerd naar de stand van de wetgeving, jurisprudentie en beleid per 1 mei 2019 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen.

9.1. Algemeen

De besloten fiscale structuur (niet te verwarren met het juridische open-end karakter) van Supermarktfonds.nl heeft tot gevolg dat deze in fiscale zin transparant is. De belastingdienst heeft op 9 september 2011 de fiscale transparantie van het Fonds bevestigd. Dit betekent dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is voor de vennootschaps- en dividendbelasting. De bezittingen, schulden en/of resultaten van het Fonds worden pro rata parte toegerekend aan de Participanten, die deze bezittingen, schulden en/of resultaten dienen op te nemen in hun aangifte vennootschaps- of inkomstenbelasting.

Een fonds voor Gemene Rekening is voor fiscale doeleinden transparant, indien de Participaties niet vrij verhandelbaar zijn en slechts aan het Fonds of aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn kunnen worden overgedragen. Het is aan samenwerkingsverbanden niet toegestaan om te participeren in het Fonds c.q. toe te treden.

9.2. Inkomensbelasting

In de Wet op de inkomstenbelasting 2001 vindt de belastingheffing van natuurlijke personen plaats door middel van een boxenstelsel. Box 1 bevat het inkomen uit werk en woning, box 2 bevat het inkomen uit aanmerkelijk belang en in box 3 wordt geheven over het inkomen uit sparen en beleggen.

In beginsel valt de Participatie voor beleggende natuurlijke personen in box 3. Neemt de Participant echter als ondernemer of resultaatgenieter (van resultaat uit overige werkzaamheden) deel, dan behoort de Participatie mogelijk tot box 1. In dat geval raden wij u aan contact op te nemen met uw eigen fiscaal adviseur.

9.2.1. Participanten in box 1

Indien de activiteiten van Supermarktfonds.nl moeten worden aangemerkt als het drijven van een onderneming of als een belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden (bijvoorbeeld indien sprake is van projectontwikkeling of herontwikkeling), dan wel indien de Participatie behoort tot het ondernemingsvermogen of tot het vermogen van een werkzaamheid van de Participant, behoort het inkomen uit de Participatie tot het inkomen in box 1, belast tegen het progressieve tarief (in 2019 maximaal 51,75%).

Ter zake van eventuele project- en/of herontwikkelingsactiviteiten zal afzonderlijk en vooraf worden vastgesteld of zij in overeenstemming zijn met het fiscale beleggingskarakter van het Fonds. De mate van financiering van de Participaties kan van invloed zijn op de kwalificatie als box 1- of box 3-bestanddeel. Het inkomen uit de Participatie zal tevens in box 1 worden belast als resultaat uit overige werkzaamheden indien één of meer vermogensbestanddelen van het Fonds op enigerlei wijze ter beschikking (bijvoorbeeld door verhuur, hierna ook genoemd “terbeschikkingstellingsregeling”) zijn gesteld aan:

- a. een met de Participant verbonden natuurlijk persoon voor zover die vermogensbestanddelen door die persoon worden aangewend voor het behalen van winst uit onderneming of resultaat uit overige werkzaamheden; of
- b. een samenwerkingsverband waarvan een met de Participant verbonden natuurlijk persoon als bedoeld onder a deel uit maakt; of
- c. een Vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijk persoon een zogenoemd aanmerkelijk belang heeft; of
- d. een samenwerkingsverband waarvan de onder c bedoelde Vennootschap deel uitmaakt.

9.2.2 Participanten in box 3

Voor natuurlijke personen, voor wie de Participaties in Supermarktfonds.nl niet tot het ondernemingsvermogen behoren of als resultaat uit overige werkzaamheden kwalificeren, worden de Participaties belast in box 3. Een heffing van inkomstenbelasting in box 2 zal niet aan de orde komen, omdat geen sprake is van het houden van aandelen in een vennootschap met een in aandelen verdeeld kapitaal, zoals bedoeld in de aanmerkelijk belang regeling. Supermarktfonds.nl kwalificeert als een besloten Fonds voor Gemene Rekening, transparant voor fiscale doeleinden.

In box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Participant wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement over de waarde in het economische verkeer van het pro rata toegerekende vastgoed alsook van de overige activa dat de Participatie vertegenwoordigt aan het begin van het betreffende kalenderjaar. Op deze waarde mogen de samenhangende schulden met de Participatie zelve (financieringsschuld Participant) en binnen het Fonds, met de activiteiten van de exploitatie van het vastgoed (o.a. hypotheekschuld), in mindering worden gebracht op basis van de omvang van dergelijke schulden aan het begin van het kalenderjaar.

Het forfaitaire rendement wordt bepaald over drie schijven met een toenemend tarief (progressief). Het tarief per schijf is gebaseerd op het veronderstelde werkelijke rendement over een periode van vijf jaar. Voor 2019 zijn de schijven met bijbehorende percentages als volgt:

Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Percentage	Effectieve belastingdruk
1	Tot en met € 71.650	1,94%	0,58%
2	Vanaf € 71.651 tot en met € 989.736	4,45%	1,34%
3	Vanaf € 989.737	5,60%	1,68%

Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 30% inkomstenbelasting geheven, voor zover het gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt € 30.360 per belastingplichtige ofwel voor partners € 60.720 (2019). Per saldo bedraagt de belastingdruk tussen de 0,58% en 1,68%.

Eventuele verkoopwinsten zijn net als de daadwerkelijke (huur)inkomsten als zodanig niet belast en eventuele verkoopverliezen zijn net als daadwerkelijk gemaakte kosten niet aftrekbaar.

9.3. Vennootschapsbelasting

Indien een Participatie in Supermarktfonds.nl behoort tot het ondernemingsvermogen van in Nederland gevestigde rechtspersonen, niet zijnde een fiscale beleggingsinstelling, is zowel het exploitatieresultaat als het vervreemdingsresultaat van de door middel van de Participatie in het Fonds gehouden onroerende zaken en het resultaat ter zake van de vervreemding van de Participatie onderdeel van het belastbare resultaat en in beginsel onderworpen aan 25% (19% over de eerste € 200.000, tarief 2019) Vennootschapsbelasting.

In beginsel kan door een Participant-rechtspersoon zelfstandig op de fiscale verkrijgingsprijs van de onroerende zaken gehouden door middel van de Participaties worden afgeschreven. De belastingplichtige kan in principe zelfstandig naar eigen inzichten, binnen de toepasselijke wet- en regelgeving (en de daarin

begrepen afschrijvingsbeperkingen die gekoppeld zijn aan de WOZ waarde), de hoogte van de afschrijvingen bepalen.

Een eventueel verlies is aftrekbaar tot het bedrag van de kapitaaldeelname in het Fonds. Verliezen worden, in beginsel, verrekend met winsten over het voorafgaande jaar en met winsten van de toekomstige negen jaren volgende op het verliesjaar.

Indien de Participaties gefinancierd worden met geleend geld en/of het Fonds met geleend geld financiert, is de rente op die lening in beginsel fiscaal aftrekbaar. Er kunnen evenwel renteaftrekbeperkingen van toepassing zijn. Deze eventuele renteaftrekbeperkingen dienen door de Participanten zelf te worden onderzocht.

9.4. Herinvesteringreserve

Onder omstandigheden/voorwaarden kan de Participatie in Supermarktfonds.nl voor de participerende ondernemer/rechtspersoon, doch niet (met uitzondering van box I heffing op grond van de ter beschikkingstellingsregeling) de participerende genietster van belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden, kwalificeren als herinvestering voor de faciliteit van de herinvesteringreserve dan wel kan voor een eventuele vervreemdingswinst ter zake van de investering in Supermarktfonds.nl een herinvesteringreserve worden gevormd. Uiteraard dient het antwoord op de vraag of in een concrete situatie aan de voorwaarden voor de vorming van een herinvesteringreserve wordt voldaan vooraf afgestemd te worden met een fiscaal adviseur.

9.5. Schenk- en erfbelasting

In geval van overgang van de Participatie(s) krachtens schenking of door overlijden van een Participant-natuurlijk persoon die (fictief) woonachtig is in Nederland, wordt de Participatie in Supermarktfonds.nl in beginsel in de heffing van Nederlandse schenk- en erfbelasting betrokken tegen de waarde in het economisch verkeer. De tarieven variëren van 10 tot 40%, afhankelijk van de hoogte van het bedrag, de mate van verwantschap en vrijstellingen.

9.6. Overdrachtsbelasting

De verwerving van vastgoed door het Fonds (effectief door de Bewaarder en de Participanten) is belast met overdrachtsbelasting (thans 2% voor woningen en 6% voor overig vastgoed) over de waarde in het economische verkeer dan wel, indien dit hoger is, de tegenprestatie. Afhankelijk van de omstandigheden kan er onder voorwaarden een beroep worden gedaan op een vrijstelling en/of vermindering van de heffingsgrondslag.

Ook een latere verkrijging van een Participatie of het economisch recht daar op, is onder voorwaarden belast met overdrachtsbelasting, tenzij tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van minder dan 1/3 wordt verkregen.

Ook een relatieve toename van het belang in Participaties, bijvoorbeeld als gevolg van intrekking van (ingekochte) Participaties, kan overdrachtsbelasting tot gevolg hebben als daardoor (al dan niet tezamen met verbonden (rechts)personen) een belang van 1/3 of meer wordt verkregen of een dergelijk belang wordt uitgebreid. Het Fonds streeft naar een spreiding in aantal beleggers. Derhalve is het zonder toestemming van de Raad van Commissarissen van het Fonds niet toegestaan een belang van 10% (ook niet als gevolg van een inkoop van Participaties door het Fonds) of meer in het Fonds te verkrijgen. Per saldo is er dan theoretisch alleen heffing van overdrachtsbelasting mogelijk indien er verbonden (rechts)personen zijn die ook een belang in het Fonds hebben. Het gezamenlijke belang (economisch gezien) in het Fonds moet dan wel op 1/3 of meer uitkomen. Mede daarom is eveneens in de Fondsvoorwaarden opgenomen dat het zonder toestemming van de Raad van Commissarissen van het Fonds niet is toegestaan (ook niet als gevolg van een inkoop van Participaties door het Fonds) om gezamenlijk met verbonden (rechts)personen (voor de overdrachtsbelasting) een belang van 1/3 of meer in het Fonds te bezitten of te verkrijgen. Wij adviseren bij een eventuele aankoop van een Participatie de fiscale gevolgen vooraf door een fiscaal adviseur te laten beoordelen.

9.7. Omzetbelasting

Supermarktfonds.nl wordt, in principe, als ondernemer voor toepassing van de omzetbelasting aangemerkt indien zij als zodanig zelfstandig naar buiten optreedt. De verhuur van onroerende zaken door het Fonds zal gezien de aard van de te verwerven onroerende zaken naar verwachting nagenoeg geheel met BTW belast zijn. Als gevolg hiervan kan het Fonds de aan haar in rekening gebrachte BTW, die gerelateerd is aan BTW belast gebruik (belaste verhuur), in aftrek brengen als voorbelasting. De BTW die niet is gerelateerd aan BTW belaste prestaties kan niet door het Fonds in aftrek worden gebracht.

9.8. Invulinstructie belastingaangifte

Jaarlijks wordt door de Beheerder een fiscale invulinstructie verstrekt ten behoeve van de aangifte inkomstenbelasting voor particulieren en de aangifte vennootschapsbelasting voor vennootschapsbelastingplichtige lichamen voor ieders deelname in het Fonds. De invulinstructie wordt verstrekt als advies voor de Participant en is niet bindend. In het geval de belastingdienst de invulinstructie bij de Beheerder opvraagt zal deze onverwijld worden verstrekt.

10. Deelname en toetreding

Deelname in het Fonds is mogelijk voor natuurlijke- en rechtspersonen met minimaal één Participatie. Uitsluitend volledig ingevulde inschrijfformulieren vergezeld van een kopie van een geldig identiteitsbewijs en in het geval van een rechtspersoon eveneens een recent uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel van niet ouder dan twee maanden worden in behandeling genomen. De storting dient uiterlijk vijf werkdagen voor het einde van de maand zijn ontvangen, waarna toetreding tot het Fonds volgt op de eerste van de opvolgende maand (na de maand van de storting). Indien er onverhoopt te veel is gestort zal het teveel gestorte zo spoedig mogelijk worden teruggestort. Meer informatie over tegen welke prijs (potentiële) participanten kunnen deelnemen is opgenomen in hoofdstuk 8 en meer in het bijzonder de paragrafen 'De Intrinsieke Waarde' en 'Toetredingskosten'.

Wettelijke eisen met betrekking tot cliëntacceptatie zoals onder andere opgenomen in de Wft en de Wwft zijn leidend. Participaties worden in principe toegewezen op volgorde van ontvangst van een correcte en volledige inschrijving én de storting van het correcte bedrag op het juiste moment. Indien aan alle voorwaarden om toe te treden is voldaan, zal de belegger in het participatieregister worden ingeschreven en vanaf dat moment kwalificeren als Participant. Dit zal schriftelijk aan de belegger worden bevestigd door de Beheerder en de Stichting Supermarktfonds.nl.

De inschrijving op een Emissie van het Fonds staat open vanaf het moment dat de Beheerder hiertoe heeft besloten en sluit zoveel eerder of later als de inschrijving is voltekend. Dit communiceert de beheerder door middel van het uitsturen van een brochure aan beleggers met daarin informatie van de nieuwe Emissie en de tekst "open voor inschrijving". Ook maakt de Beheerder gebruik van de website van Beheerder waarop de Emissie en de tekst "open voor inschrijving" wordt geplaatst. Wanneer inschrijving niet meer mogelijk is, wordt dit aangepast op de website. Beleggers worden per mail op de hoogte gebracht van het bestaan van de website en het feit dat daarop informatie is te vinden aangaande het Fonds en de inschrijving. De belegger is zelf verantwoordelijk voor het besluit om deel te nemen in het Fonds en iedere belegger wordt geadviseerd zijn of haar eigen (fiscaal- en/of financieel) adviseur te raadplegen.

Op de bankrekening van het Fonds dient op de stortingsdatum, het deelnamebedrag vermeerderd met de Emissievergoeding, te zijn bijgeschreven. Aspirant Participanten krijgen uiterlijk één week voor de stortingsdatum schriftelijk bericht van de Beheerder over de toewijzing.

Ten overvloede wordt erop gewezen dat door ondertekening van het inschrijfformulier de aspirant Participant zich onherroepelijk verbindt tot het aangaan van een participantschap (het Fonds) met andere Participanten. Door ondertekening van het inschrijfformulier gaat de aspirant Participant akkoord met en geeft volmacht voor het verkrijgen van het economisch eigendom door

Supermarktfonds.nl en het juridisch eigendom door Stichting Supermarktfonds.nl van het vastgoed en de eventuele overige activa.

Beleggers die een inschrijfformulier rechtsgeldig hebben getekend, maar waarvan de betaling van de totale deelname som niet tijdig is bijgeschreven op de bankrekening van het Fonds zijn bovenop hun deelnamebedrag een vergoeding verschuldigd van 8% per jaar (berekend over de periode tot aan volledige betaling) over de hoogte van hun deelnamebedrag. Toetredende beleggers zal in een persoonlijk onderhoud worden verteld voor welk doel de aanbieding is opengesteld en hoe hun inleg wordt aangewend.

Bij niet tijdige betaling kan de Beheerder de inschrijving geheel of gedeeltelijk annuleren. Het niet tijdig betalen van het deelnamebedrag bevrijdt de belegger niet van de verplichtingen die zijn aangegaan door ondertekening van het inschrijfformulier. Toewijzing van Participaties geschiedt in principe op basis van volgorde van binnenkomst van het inschrijfformulier. Na toetreding ontvangt de belegger schriftelijke bevestiging van Stichting Supermarktfonds.nl dat hun Participaties giraal zijn geleverd.

Het Fonds en de Beheerder behouden zich het recht voor zonder opgaaf van redenen een inschrijving niet te honoreren, plaatsing geheel of gedeeltelijk te staken of uit te stellen. In voorkomend geval erkent de Beheerder geen enkele aansprakelijkheid voor mogelijke gevolgen daarvan voor de aspirant Participanten. In geen geval zal een vergoeding voor het liquide houden van deelname-bedragen worden toegekend. De eventuele reeds ontvangen deelnamebedragen zullen onverwijld worden teruggestort.

11. Mededelingen van de Beheerder en overige gegevens

11.1. Verantwoordelijkheid prospectus

Uitsluitend de Beheerder, Heeneman & Partners fondsmanagement B.V., is verantwoordelijk voor de inhoud van dit prospectus. Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. verklaart, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, dat de gegevens in het prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het prospectus zou wijzigen.

Op dit prospectus is Nederlands recht van toepassing. Dit prospectus verschijnt uitsluitend in het Nederlands.

De Beheerder bevestigt hierbij dat informatie van derden correct is weergegeven en dat, voor zover de Beheerder weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

11.2. Wijzigingen Beheerder

De Beheerder van het Fonds wordt gevormd door Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. De vorige Beheerder was Heeneman & Partners Beheer B.V. De redenen van de wijziging zijn centralisatie van beheeractiviteiten in Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. en de beschikking over een vergunning van de AFM om actief te mogen zijn als beheerder van beleggingsinstellingen.

Waar in aktes en andere stukken als directie of Beheerder Heeneman & Partners Beheer B.V. staat, dient Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. te worden gelezen.

11.3. Overige fondsen

Per datum van dit prospectus beheert Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. ook het Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. De initiatieven van Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. en haar beheerportefeuille worden bijgehouden op de website www.heeneman-partners.nl.

11.4. Belangen van de Beheerder in het Fonds

De Beheerder en haar statutaire directieleden – zijnde rechtspersonen - houden geen Participaties in het Fonds. De heer Emmens houdt in privé (als natuurlijk persoon) wel 2 Participaties in het Fonds.

11.5. Gelieerde partijen, tegenstrijdige belangen en personeel

Gelieerde partijen zijn partijen die direct of indirect gelieerd zijn aan Beheerder en/of het Fonds. Transacties tussen gelieerde partijen vinden plaats tegen marktconforme voorwaarden.

Er bestaan geen potentiële belangenconflicten tussen het Fonds en de eigen belangen en/of plichten van haar Beheerder en daar aan direct of indirect gelieerde vastgoedbeleggingsfondsen.

Het Fonds heeft geen personeel in dienst. Tussen leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en het Fonds bestaan geen arbeidsovereenkomsten. Er zijn derhalve geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

11.6. Uitbestedingsbeleid

Bij het beheer van het Fonds zal de Beheerder in het belang van de Participanten handelen. Behoudens beperkingen bij of krachtens de Wft, de AIFM Regeling of andere wet- en regelgeving kan de Beheerder zijn werkzaamheden uitbesteden aan derden. De Beheerder zal bij uitbesteding aan een derde onder andere rekening houden met de volgende – niet limitatieve - uitgangspunten:

- het risicobeheer wordt niet uitbesteed;
- de derde beschikt over voldoende middelen om de taken in kwestie te kunnen vervullen en de personen die het bedrijf feitelijk leiden, staan als voldoende betrouwbaar bekend en beschikken over voldoende ervaring;
- de uitbesteding vormt geen belemmering voor een doeltreffend toezicht op de Beheerder en mag met name niet verhinderen dat de Beheerder handelt of dat het Fonds wordt beheerd in het beste belang van de Participanten in het Fonds;
- de delegatie resulteert niet in een wijziging van de verplichtingen van de Beheerder jegens het Fonds en de Participanten in het Fonds.

11.7. Klachtenprocedure

Op grond van de Wft dient elke financiële dienstverlener te beschikken over een klachtenprocedure. De Beheerder beschikt over een klachtenprocedure. Klachten kunnen door beleggers schriftelijk gericht worden aan de Beheerder, Heeneman & Partners fondsmanagement B.V., per post: Buitenveldertselaan 106, Amsterdam (correspondentieadres) en per mail: info@heeneman-partners.nl. De Beheerder verstuurt binnen twee weken een ontvangstbevestiging en zal aangeven hoe de klacht in behandeling wordt genomen en opgelost indien de aard van de klacht dat toelaat.

11.8. Informatieverstrekking

De volgende documenten liggen ten minste tijdens de geldigheidsduur van het prospectus ter inzage op het kantoor van de Beheerder en worden desgevraagd – en voor zover op grond van regelgeving mogelijk - kosteloos aan de beleggers verstrekt:

- de meest recente versie van de Fondsvoorwaarden;
- de statuten (afschrift) van de Beheerder;
- een afschrift van de Wft-vergunning van de Beheerder en prospectus;
- de historische financiële informatie;
- de verzekeringspolissen van het Fonds (liggen ter inzage op kantoor van de Beheerder en Vastgoedbeheerder);
- de polis van de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering van het bestuur van de Beheerder en de Vastgoedbeheerder (liggen ter inzage op kantoor);
- de bewaarovereenkomst;
- een specificatie van de huuropbrengsten per huurder;
- alle overige relevante informatie.

Het bestuur van de Beheerder en de Vastgoedbeheerder zijn gangbaar verzekerd voor claims tot een maximum van € 1.000.000 per jaar (Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering). De polis is in te zien op het kantoor van de Beheerder in Amsterdam.

Gegevens van het Fonds, de Beheerder en de Juridisch Eigenaar die volgens wettelijk voorschrift in het Handelsregister moeten worden opgenomen, worden desgevraagd tegen ten hoogste de kostprijs aan beleggers verstrekt.

Op de website van de Beheerder, www.heeneman-partners.nl, staan alle relevante documenten en documenten die volgens wettelijk toezicht er dienen te staan.

11.9. Taxateur en taxatiemethodieken

De waarde van de Vastgoedobjecten in portefeuille zijn bij aankoop en vervolgens ultimo 31 december van elk jaar bepaald door CBRE Valuation Advisory B.V., dat deel uitmaakt van de internationale vastgoedadviseur CB Richard Ellis. De objecten zijn gewaardeerd door een taxateur die voor deze opdracht gekwalificeerd is in overeenstemming met de op het moment van de opdracht geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors. CBRE is er van op de hoogte en er mee akkoord dat haar rapport onderdeel vormt van dit prospectus.

De Marktwaaarde is voornamelijk tot stand gekomen door middel van recente referentietransacties op marktconforme basis. Marktwaaarde is gedefinieerd als: “Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transparante transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.”

De taxatie voldoet aan geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors.

11.10. Bescherming persoonsgegevens

Bij de inschrijving in het Fonds worden uw persoonsgegevens geadministreerd. De Beheerder zal deze persoonsgegevens uitsluitend aanwenden voor uw deelname in het Fonds en om u te informeren over nieuwe beleggingsinitiatieven en diensten. Dit betekent dat uw persoonsgegevens tevens bekend dienen te zijn bij de Bewaarder, de bestuurder van de stichting en de bancaire financier. De Beheerder verneemt graag van u indien u geen interesse meer hebt om door de Beheerder geïnformeerd te worden. Dit kunt u doen per mail of post. Na ontvangst van uw verzoek ontvangt u van de Beheerder een bevestiging dat uw gegevens uit de database van Beheerder zijn verwijderd. Door het verstrekken van informatie aan de Beheerder stemt u er mee in dat deze uw gegevens worden gebruikt zoals hier verwoord. Uw toestemming om gebruik te maken van de persoonsgegevens zoals hiervoor verwoord houdt in dat ander gebruik niet toegestaan is. De Beheerder stelt alles in het werk om de verzamelde persoonsgegevens te beschermen.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (de “AVG”) is in werking getreden en daardoor zijn de regels over de omgang met persoonsgegevens veranderd. Als gevolg daarvan heeft de Beheerder diens privacyverklaring aangepast. Hierin staat welke persoonsgegevens hij verwerkt, met welke doelen en hoe met die gegevens wordt omgegaan. Deze verklaring is te vinden op de website van Heeneman & Partners. Vanwege de AVG zijn ook de inschrijfformulieren aangepast. De aangepaste inschrijfformulieren zijn reeds op de website van Heeneman & Partners geplaatst en zullen gebruikt worden bij nieuwe inschrijvingen.

11.11. Belasting

Het Fonds neemt (bron)belastingen niet te haren laste.

11.12. Mededeling inzake rechtszaken, arbitrage etcetera

Er zijn geen gegevens bekend over eventuele overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van het Fonds, hangende zijn of kunnen worden ingeleid) over een periode van ten minste de voorafgaande 12 maanden, welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het Fonds en de Beheerder.

Waar in aktes en andere stukken als directie of beheerder een entiteit wordt genoemd beginnend met Heeneman & Theelen dient Heeneman & Partners te worden gelezen. De reden daarvoor is dat het feitelijk gaat om dezelfde entiteiten en bedrijven, echter er heeft naderhand een naamswijziging plaatsgevonden.

Heeneman & Theelen vastgoedbeheer en advies B.V. heet nu Heeneman & Partners property management B.V., Heeneman & Theelen Vastgoed B.V. heet nu Heeneman & Partners B.V. en Heeneman & Theelen Beheer B.V. heet nu Heeneman & Partners Beheer B.V. Aangezien het niet mogelijk is om alle aktes of andere stukken achteraf te wijzigen (omdat deze bijvoorbeeld notarieel zijn opgemaakt), kan het voorkomen dat er nog oude namen te lezen zijn.

11.13. Jaarcijfers

De in deze prospectus vermelde meest recente financiële gegevens betreffen de gecontroleerde jaarcijfers van 2018.

11.14. Uitgifte van Participaties

Indien Participaties worden uitgegeven zal schriftelijk worden aangegeven voor welk doel dit is. Toetredende beleggers zullen tevens in een persoonlijk onderhoud worden uitgelegd voor welk doel de aanbieding is opengesteld en hoe hun inleg wordt aangewend.

11.15. Toetsing van Participanten

In het kader van de Wwft en de Sanctiewet 1977 die van kracht is worden Participanten onder meer getoetst of zij deel uitmaken van de Europese Sanctielijsten en de Nederlandse terroristenlijst. Voordat een Participant mag toetreden tot het Fonds zal getoetst worden of hij deel uit maakt van deze – en andere - lijsten. Indien hij op een van deze lijsten voorkomt kan niet tot het Fonds worden toegetreden tenzij nader onderzoek uitwijst dat er geen reden is om niet toe te treden. Een Participant zal tevens op referenten en internet gescreend worden of er reden is om hem niet te laten toe treden (bijvoorbeeld als PEP). Tenslotte zal een participantendossier worden bijgehouden waar regelmatig een toets als boven geschetst op zal plaatsvinden.

Nationaal is de Financial Intelligence Unit (het "FIU") in Nederland volgens de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) aangewezen als enige dienst in Nederland bij welke meldplichtige instellingen hun ongebruikelijke transacties dienen te melden. FIU-Nederland is organisatorisch ondergebracht bij de nationale politie en is een zelfstandig orgaan van de Staat der Nederlanden. Internationaal maakt FIU-Nederland deel uit van een wereldwijd netwerk van FIU's. Dit doet zij via de 156 FIU's vanuit de Egmont groep, het Europese netwerk van FIU's en FIU-NET. De Beheerder hecht grote waarde aan transparantie en integriteit en heeft zich dan ook geregistreerd voor het melden van ongebruikelijke transacties bij de FIU-Nederland.

11.16. Toestemming deskundigen

Informatie en verslagen van derden zoals de taxateur en fiscalist zijn met hun toestemming opgenomen in het prospectus. Tevens bevestigt de Beheerder dat geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden en dat de informatie correct is weergegeven.

Informatie met betrekking tot de taxateur:

Naam taxateur	CBRE Valuation Advisory B.V., dat deel uitmaakt van de internationale vastgoedadviseur CB Richard Ellis.
Kantooradres	Gustav Mahlerlaan 405, 1082 MK Amsterdam
Kwalificaties	De objecten zijn gewaardeerd door een taxateur die voor deze opdracht gekwalificeerd is in overeenstemming met de op het moment van de opdracht geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors.
Eventuele wezenlijke belangen in de uitgevende instelling	Geen

Informatie met betrekking tot de fiscalist:

Naam fiscalist	RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V.
Kantooradres	Emmaplein 5, 1075 AW Amsterdam
Kwalificaties	Lid van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs en van de Vereniging van Vastgoedfiscalisten.
Eventuele wezenlijke belangen in de uitgevende instelling	Geen

11.17. Overige

De Bijlagen I tot en met IX worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het prospectus. Tot het moment van deelname in het Fonds kunnen potentiële beleggers generlei recht aan het prospectus ontlelen. Slechts de inhoud van het prospectus is bindend. Analyses, berekeningen, commentaren, verwachtingen en aanbevelingen worden in het prospectus vermeld om beleggers behulpzaam te zijn, maar vormen geen garantie voor het door het Fonds te behalen rendement. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het prospectus zijn opgenomen. Het prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in Supermarktfonds.nl, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

12. Algemene gegevens

Fonds

Supermarktfonds.nl

Bezoekadres: Buitenveldertselaan 106, Amsterdam

Telefoon: +31 (0)20 22 70 222

E-mail: info@heeneman-partners.nl

Website: www.heeneman-partners.nl

Datum van oprichting: 4 oktober 2011

Fondsbeheerder

Heeneman & Partners fondsmanagement B.V.

De contactgegevens zijn gelijk aan die van het Fonds.

Officiële- en handelsnaam: Heeneman & Partners fondsmanagement B.V.

Plaats van registratie en registratienummer: Naarden, KvK nummer 56039433

Datum van oprichting: 4 oktober 2012

Vastgoedbeheerder

Heeneman & Partners property management B.V.

De contactgegevens zijn gelijk aan die van het Fonds.

Juridisch Eigenaar

Stichting Supermarktfonds.nl

Bestuur: United International Management B.V.

Postadres: Postbus 79141, 1070 ND, Amsterdam

Bezoekadres: Strawinskylaan 411, 1077 XX, Amsterdam (gebouw WTC, toren A, 4e verdieping)

Website: www.united-itrust.com

Bankiers

ABN Amro Bank en ING Bank te Amsterdam

Notaris

Lexence N.V.

Bezoekadres: Amstelveenseweg 500, 1081 KL Amsterdam

Website: www.lexence.nl

Accountant

BDO Audit & Assurance B.V. (lid van NBA)

A.P. van Veen RA

Postadres: Postbus 71730, 1008 DE Amsterdam

Bezoekadres: Krijgsman 9, Amstelveen

Website: www.bdo.nl

Fiscaal adviseur

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs

Postadres: Postbus 75638, 1070 AP Amsterdam

Bezoekadres: Emmaplein 5, 1075 AW Amsterdam
Website: www.rechtstaete.nl

Taxateur

CB Richard Ellis

R.H. Smorenburg MRICS RT CIS HypZert (MLV), Senior Director Valuation Advisory

Postadres: Postbus 7971, 1008 AD Amsterdam

Bezoekadres: Gustav Mahlerlaan 405, 1082 MK Amsterdam

Website: www.cbre.nl

Technisch adviseur

Bouwmeester Vastgoed Beheer B.V.

Postadres: Postbus 160, 8170 AD Vaassen

Bezoekadres: Schorsweg 13-A, Vaassen

Website: www.bouwmeestervaassen.nl

Bewaarder

IQ EQ Depositary B.V.

Post adres: Postbus 11063, 1001 GB Amsterdam

Bezoekadres: De Entree 143, 1101 HE Amsterdam

Website: www.IQEQ.com

In het kader van de duurzaamheid in kwaliteit van dienstverleners en kostenbewaking worden dienstverleners continu door de Beheerder beoordeeld aangaande kwaliteit en prijs. Hierdoor kan het zijn dat niet bij elke notariële aangelegenheid hetzelfde notariskantoor wordt gebruikt. Hetzelfde geldt voor de fiscaal adviseur en taxateur.

13. Overzicht Bijlagen

I. Fondsvoorwaarden

Wij verwijzen hiervoor naar de website <http://www.heeneman-partners.nl/> onder de tab fondsen/supermarktfonds.nl, waar u ook het prospectus aantreft.

II. Statuten Beheerder Heeneman & Partners fondsmanagement B.V.

Wij verwijzen hiervoor naar de website <http://www.heeneman-partners.nl/> onder de tab fondsen/supermarktfonds.nl, waar u ook het prospectus aantreft.

III. Statuten Stichting Supermarktfonds.nl

Wij verwijzen hiervoor naar de website <http://www.heeneman-partners.nl/> onder de tab fondsen/supermarktfonds.nl, waar u ook het prospectus aantreft.

IV. Taxatierapporten

Wij verwijzen hiervoor naar de website <http://www.heeneman-partners.nl/> onder de tab fondsen/supermarktfonds.nl, waar u ook het prospectus aantreft.

V. Overeenkomst Beheer Vastgoedportefeuille

Wij verwijzen hiervoor naar de website <http://www.heeneman-partners.nl/> onder de tab fondsen/supermarktfonds.nl, waar u ook het prospectus aantreft.

VI. Overeenkomst van Juridisch Eigendom

Wij verwijzen hiervoor naar de website <http://www.heeneman-partners.nl/> onder de tab fondsen/supermarktfonds.nl, waar u ook het prospectus aantreft.

VII. Historische financiële gegevens, waaronder jaarrekening 2018, 2017, 2016, 2015 en 2014

Wij verwijzen hiervoor naar de website <http://www.heeneman-partners.nl/> onder de tab fondsen/supermarktfonds.nl, waar u ook het prospectus aantreft.

VIII. Inschrijfformulier natuurlijk persoon en rechtspersoon

Wij verwijzen hiervoor naar de website <http://www.heeneman-partners.nl/> onder de tab fondsen/supermarktfonds.nl, waar u ook het prospectus aantreft.

IX. Inkoopformulier natuurlijk persoon en rechtspersoon

Wij verwijzen hiervoor naar de website <http://www.heeneman-partners.nl/> onder de tab fondsen/supermarktfonds.nl, waar u ook het prospectus aantreft.

X. Toelichting inzake bestuurders en leidinggevenden

Wij verwijzen hiervoor naar de website <http://www.heeneman-partners.nl/> onder de tab fondsen/supermarktfonds.nl, waar u ook het prospectus aantreft.