

Essentiële informatie document supermarktfonds.nl

Doel

Dit document geeft u belangrijke informatie over dit beleggingsproduct. Het is geen marketingmateriaal. Deze informatie is wettelijk voorgeschreven om u te helpen de aard, de risico's, de kosten, de mogelijke winsten en verliezen van dit product te begrijpen en u te helpen het met andere producten te vergelijken.

Waarschuwing

U staat op het punt in een product deel te nemen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

Product

Naam: supermarktfonds.nl

Ontwikkelaar/ Beheerder: Heeneman & Partners fondsmanagement BV

Toezicht: Het fonds valt evenals de Beheerder onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten

Contact: website van de Beheerder: www.heeneman-partners.nl; telefoon: 020-22 70 222; e-mail: info@heeneman-partners.nl

Productiedatum van dit document: 31-12-2017 (herziening op: 12-1-2017)

Wat is dit voor een product?

Het gaat om participaties in een fonds voor gemene rekening. Het fonds is geen rechtspersoon maar een samenstelling van overeenkomsten tussen onder andere de beheerder en de participanten in het fonds.

Doel

Het fonds heeft ten doel te beleggen in registergoederen, die worden aangewend als supermarkt of zijn gelegen in een winkelcentrum, waarvan de supermarkt een belangrijk bestanddeel vormt, teneinde de participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die kunnen voortvloeien uit deze belegging.

Profiel retailbeleggers

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 (zie ook het prospectus). Dit product is geschikt voor beleggers die onder andere beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille, een beleggingshorizon van minimaal vijf jaar hebben, voldoende kennis en ervaring hebben op het gebied van (vastgoed)beleggingen en die voldoende kennis en ervaring hebben met beleggingen waarbij de vastgoedobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen.

Uitkeringsbeleid

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 in principe plaats op de 15de na afloop van ieder kwartaal.

Wat zijn de risico's en wat kan ik ervoor terugkrijgen?



De samenvattende risico-indicator is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit product ten opzichte van andere producten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat beleggers verliezen op het product wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is. Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat u deelneemt in het product houdt voor tien jaar.

Wij hebben dit product ingedeeld in klasse 6 uit 7; dit is de op één na hoogste risicoklasse. Deze hoge waardering van de risico-indicator komt onder andere voort uit het feit dat de waarde van uw belegging slechts jaarlijks wordt gewaardeerd, waardoor deze risicoklasse volgens de aanvullende verordening van de EU d.d. 8 maart 2017 van toepassing is. Daarnaast wordt uw belegging illiquide geacht, u bent mogelijk niet in staat voortijdig te verkopen gezien er restricties zijn met betrekking tot de inkoop van participaties.

Verwachte rendementen

Het verwachte gemiddelde totaalrendement is 8,0% per jaar. Zie voor de volledige uitwerking van dit rendement het model in het tweede supplement d.d. 14 augustus 2017 behorend bij het prospectus. Het prospectus en supplement(en) zijn te downloaden via www.heeneman-partners.nl.

Er is een risico dat het verwachte rendement niet wordt behaald of dat de waarde van uw belegging kan dalen, in het ergste geval tot nihil. U loopt echter geen risico om – bovenop uw inleg - additionele financiële verplichtingen aan te gaan. De juridische structuur van het fonds heeft als consequentie dat er 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.

Prestatiescenario's

In het prospectus (inclusief supplementen) is een rendementsprognose opgenomen die u een beeld geeft van de verwachte rendementen met daarbij een uitwerking van de verplichtingen en aannames om tot dit rendementsmodel te komen. Onderstaand zijn de uitkomsten van scenario's weergegeven gebaseerd op deze rendementsprognose:

Inleg:	€ 25.000	
Scenario's		10 jaar (Aanbevolen periode van bezit)
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 28.500
	Gemiddeld totaalrendement per jaar	1,40%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 46.125
	Gemiddeld totaalrendement per jaar	8,45%
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 55.500
	Gemiddeld totaalrendement per jaar	12,20%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen in de komende tien jaar, in verschillende scenario's, als u € 25.000 inlegt. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging. U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten. De weergegeven scenario's zijn een schatting van de toekomstige prestatie op basis van gegevens uit het verleden over hoe de waarde van deze belegging varieert, en geven geen exacte indicatie. Wat u ontvangt, hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging aanhoudt. Dit product kan niet [eenvoudig] worden verkocht. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u besluit tot verkoop vóór de aangegeven 10 jaar. Mogelijkerwijze is eerder verkopen niet of alleen tegen hoge kosten of met een groot verlies mogelijk. U verliest maximaal uw volledige inleg. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur.. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt. De belastingwetgeving van de lidstaat van herkomst van de belegger kan invloed hebben op de daadwerkelijke uitbetaling.

Wat gebeurt er als Heeneman & Partners fondsmanagement BV niet kan uitbetalen?

Een eventueel faillissement van Heeneman & Partners fondsmanagement BV zal geen impact hebben op de winstuitkeringen van het fonds. De fondsgelden staan op een aparte rekening welke beheerd wordt door de juridische eigenaar Stichting Supermarktfonds.nl.

De belegger kan een financieel verlies lijden als gevolg van wanbetaling van een huurder van een vastgoedobject waarin is belegd. Een eventueel (beleggings)verlies wordt niet gedekt door een compensatie- of waarborgregeling voor beleggers.

Wat zijn de kosten?

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de totale aan het fonds gerelateerde kosten hebben op uw mogelijke beleggingsrendement. De totale aan het fonds gerelateerde kosten omvatten eenmalige en vaste kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven zijn de cumulatieve kosten van het product zelf voor drie verschillende perioden van bezit.

De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u € 25.000 inlegt. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

Inleg:	€ 25.000		
Scenario's	Indien u verkoopt na 1 jaar	Indien u verkoopt na 5 jaar	Indien u verkoopt na 10 jaar
Totale kosten	€ 415	€ 1.902	€ 3.460
Effect op rendement per jaar	1,7%	1,5%	1,4%

Samenstelling van de kosten

Onderstaande tabel geeft het volgende weer:

- het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op uw mogelijke beleggingsrendement aan het eind van de aanbevolen periode van bezit;
- de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar

Eenmalige kosten	0,3% Toetredingskosten	Het effect van de kosten wanneer u uw inleg doet. Deze vergoeding is ten bate van het fonds.
	0,3% Uittredingsvergoeding	Het effect van de uitstapkosten wanneer u voortijdig uitstapt. Deze vergoeding is ten bate van het fonds.
	p.m. Performancefee	belegging indien er een netto waarde stijging is van het vastgoed (10% performancefee x (Verkoopprijs k.k. - Verkoopvergoeding - Investerings - Aankoopprijs inclusief 7% kosten koper (waaronder thans 6% overdrachtsbelasting)).
	1,0% Fondsbeheervergoeding	Het effect van de kosten die de beheerder elk jaar afneemt voor het beheer van het fonds.
	0,1% Plaatsingsvergoeding	Het effect van de kosten (op jaarbasis) voor het plaatsen van de participaties.
	0,3% Selectie- en transactievergoeding	Het effect van de kosten (op jaarbasis) voor de selectie- en transactievergoeding van vastgoed.

Het fonds maakt geen gebruik van adviseurs, distributeurs of andere personen die over het PRIIP advies geven of het verkopen. Indien dat wel het geval is, zullen zij uitgebreide informatie geven over distributiekosten die niet al in de hierboven gespecificeerde kosten zitten, zodat de belegger het cumulatief effect van deze totale kosten op het rendement van de belegging kan begrijpen.

Hoe lang dien ik het te houden en kan ik er eerder geld uit halen?

Het fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wet op het financieel toezicht. Participanten in het fonds beleggen in een fiscaal vriendelijk besloten beleggingsfonds met een onbepaalde beleggingsduur. Een belangrijk vereiste van de Belastingdienst voor het verkrijgen en behouden van het besloten karakter van het fonds (en daarmee de fiscale transparantie van het fonds) is dat participaties slechts aan het fonds ter inkoop kunnen worden aangeboden. Het fonds is opgericht voor onbepaalde tijd.

Maandelijks kunnen participaties ter inkoop aan het fonds worden aangeboden. Beleggers dienen zich te realiseren dat er géén inkoopverlichting bestaat. Het fonds koopt onder meer participaties in, indien er nieuwe participanten zijn voor de aangeboden participaties (zie het prospectus voor een volledige beschrijving van de verhandelbaarheid van participaties).

Hoe kan ik een klacht indienen?

Heeft u klachten over het fonds dan kunt u terecht bij de beheerder Heeneman & Partners fondsmanagement BV, telefoon: 020-22 70 222; e-mail: info@heeneman-partners.nl.

Overige belangrijke informatie

Voor meer informatie over het fonds en over de beheerder kunt u terecht op de website www.heeneman-partners.nl.