
EERSTE SUPPLEMENT

bij het prospectus van

SUPERMARKTFONDS.NL

Gedateerd 24 augustus 2018

supermarktfonds.nl is een fonds opgezet vóór en door supermarktondernemers

© Het copyright op dit document berust bij Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. Niets uit deze uitgave mag geheel of gedeeltelijk worden overgenomen of vermenigvuldigd, in welke vorm dan ook, dan na voorafgaande schriftelijke toestemming.

Inleiding

Dit document is het Eerste Supplement (het “Eerste Supplement”) bij het Prospectus van supermarktfonds.nl (het “Fonds”) gedateerd 22 mei 2018 (het “Prospectus”) en maakt hiervan als zodanig integraal onderdeel uit.

Materiële wijzigingen na 22 mei 2018 (datum uitgifte Prospectus) zijn in dit supplement opgenomen. Vervangingen van tekst en/of toevoegingen ten opzichte van het Prospectus worden aangegeven door middel van aanhalingstekens (“..”) en zijn schuingedrukt.

Het Eerste Supplement is onder andere opgesteld in verband met de aankoop van de Plus supermarkt met winkels in Poortugaal.

Het Eerste Supplement bestaat uit tien onderdelen:

1. De verklaring omtrent het streefrendement uit het Prospectus.
2. De aanpassing van de totale huurhoogte per 1 juli 2018.
3. De informatie over de aangekochte Plus supermarkt met winkels te Poortugaal.
4. Het gewijzigde financieringsoverzicht met daarin verwerkt de financiering van Poortugaal.
5. Het taxatierapport van CB Richard Ellis d.d. 25 mei 2018
6. De heroverwegingstermijn.
7. Nieuwe inschrijfformulieren i.v.m. invoering AVG.
8. Formulier inkoop participaties.
9. Aanmelding FIU.
10. Vervanging van bewaarder.

1. De verklaring omtrent het streefrendement uit het Prospectus.

In juni 2018 heeft de beheerder Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. de flyer ‘Beleggen in supermarktvastgoed’ voor het Fonds uitgegeven. In deze brochure wordt gesproken over ‘Actueel direct rendement van 7,6% op jaarbasis.’ en ‘Er wordt gestreefd naar een zo aantrekkelijk mogelijk rendement voor de participanten van ten minste 6,5% per jaar met zo min mogelijk risico’s.’ Het verwachte streefrendement in de flyer behorende bij het prospectus kan als een uitstaande winstprognose worden geïnterpreteerd. Het Fonds geeft echter geen winstprognose uit. Om misverstanden te voorkomen wordt de prognose (in de flyer red.) middels dit supplement ingetrokken.

Verder wordt de onderstaande alinea na de laatste alinea van paragraaf 4.3 op pagina 29 aan het prospectus toegevoegd:

“De kengetallen die voor de beleggers van belang zijn, zijn gelijk gebleven per 1 juli 2018. Per peildatum 1 juli 2018 lagen de huurinkomsten hoger omdat per 15 juni 2018 de Plus supermarkt met winkels in Poortugaal aan de portefeuille is toegevoegd. De totale kosten per dezelfde peildatum lagen daardoor ook iets hoger. Door de aankoop is de vastgoedwaarde per 1 juli 2018 gestegen naar afgerond € 48,5 miljoen.”

2. De aanpassing van de totale huurhoogte per 1 juli 2018.

De onderstaande alinea’s worden na de laatste alinea van paragraaf 4.6 op pagina 31 aan het prospectus toegevoegd:

“Door verschillende indexaties van de huren in de portefeuille zijn de totale huren van sommige panden iets hoger dan de in het Prospectus genoemde huren. Daarnaast is de verwachte huur toegenomen door de aankoop van de objecten in Poortugaal. Los hiervan zijn de overige gegevens uit de huuroverzichten uit het Prospectus niet materieel gewijzigd.

De totale huur per 1 juli 2018 bedraagt op jaarbasis € 3.404.402. De totaalhuren per object bedragen per 1 juli 2018:

Best	€ 591.460
Soest	€ 575.307
Hengelo	€ 223.115
Lopik	€ 490.593
Honselersdijk	€ 504.820
Den Haag	€ 384.890
Hillegom	€ 212.940
Poortugaal	€ 421.277”

3. De informatie over de aangekochte Plus supermarkt met winkels te Poortugaal.

De onderstaande alinea’s worden na het huuroverzicht van het complex te Hillegom van paragraaf 4.6 op pagina 35 aan het prospectus toegevoegd:

“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 dierenspecialzaak 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) en de aangrenzende winkels zijn al sinds de oplevering van het object in 2005 op deze locatie gevestigd. Het totale investeringsvolume bedraagt afgerond € 6,3 miljoen. De aankoop leidt niet tot additionele of afwijkende risico’s (zie hoofdstuk 2 van het Prospectus).

Onderstaand treft u het huuroverzicht aan.

Supermarktfonds.nl – Complex Poortugaal

Huurders	Aanvang	Einde	Verlenging mogelijkheden	Actuele huur per 1-7-2018
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	14-1-2020	1 jaar	
4 Pour Vous Coiffures	1-1-2011	31-12-2020	5 jaar	

5	Lolox	1-5-2016	31-08-2018	N.v.t.
6	Drent & Partners assurantien	30-4-2010	30-4-2020	5 jaar

Totale huur

421.277

Plus Vastgoed B.V. is de belangrijkste huurder van het object te Poortugaal. Het huurcontract heeft een duur van 10 jaar. De overige huurcontracten lopen binnen 3 jaar af. De meeste huurders huren al sinds de bouw van het complex. Het huurcontract met Lolox wordt niet verlengd. Dit heeft geen gevolgen voor de genoemde actuele huur per 1-7-2018 (in de huurtabel is voor Lolox de huur op € 0 gezet). De Beheerder is in overleg met Plus Vastgoed B.V. om een gedeelte van de vrijkomende ruimte te huren. Er zijn – afgezien van Lolox - ten tijde van het opstellen van het Eerste Supplement geen redenen om aan te nemen dat één of meer huurcontracten niet worden verlengd.”

4. Het gewijzigde financieringsoverzicht met daarin verwerkt de financiering van Poortugaal.

De onderstaande tabel vervangt die van paragraaf 4.7 op pagina 37:

“

Object	Oorspronkelijke hoofdsom	Hoofdsom per 1-7-2018	Rente vaste periode	Rente %	Vast/var.	Aflossing per jaar	LTV op basis van laatste taxatie ***)	ICR per 1-7-2018
Best	2.750.000	2.695.000	1-7-2021	2,62%	vast	1,0% *)	65,0%	3,26
	2.750.000	2.695.000	1-7-2023	3,15%	vast	1,0% *)		
Soest	1.500.000	1.500.000	1-10-2018	3,90%	vast	nvt	51,0%	3,38
	1.500.000	1.500.000	1-10-2020	4,35%	vast	nvt		
	1.500.000	995.000	1-10-2018	2,75%	variabel	6,0%		
Hengelo	1.500.000	1.380.000	1-4-2019	3,75%	vast	2,0%	49,0%	3,39
	250.000	231.580	1-1-2022	2,53%	vast	2,0% **)		
Lopik	4.000.000	3.865.000	1-1-2021	2,95%	vast	1,5% *)	55,1%	3,75
Honselersdijk	4.500.000	4.365.000	1-1-2022	2,53%	vast	2,0% *)	57,6%	4,00
Den Haag	3.275.000	3.144.000	1-7-2022	2,71%	vast	4,0% *)	52,3%	3,95
Hillegom	1.950.000	1.911.000	1-7-2024	2,86%	vast	2,0% *)	59,1%	3,41
Poortugaal	3.250.000	3.250.000	1-4-2025	2,83%	vast	2,0% *)	51,9%	
Totaal	28.725.000	27.531.580					55,6%	3,58

*) Bij deze leningen is het rente % inclusief een opslag voor taxatiekosten en administratiekosten

***) Op 1 december 2016 is deze lening geherfinancierd tezamen met de aangegane lening op Honselersdijk, echter de hypothecaire zekerheid ligt op het object in Hengelo. Op de nieuwe lening met een oorspronkelijke hoofdsom van € 4.738.500, zal ieder kwartaal € 23.695 worden afgelost. Het rente % is inclusief een opslag voor taxatie en administratiekosten.

****) Zie paragraaf 11,9 voor de frequentie van de taxaties.

”

De eerste alinea van pagina 37:

“Het totale saldo van de leningen bedraagt per 31 december 2017 € 24.656.415 (LTV totaal van 57%) met daarbij een aflossingsverplichting per jaar van € 499.780.”

wordt vervangen door de volgende:

“Het totale saldo van de leningen bedraagt per 1 juli 2018 € 27.531.580 (LTV totaal van 55,6%) met daarbij een aflossingsverplichting per jaar van € 564.780.”

5. Het taxatierapport van CB Richard Ellis d.d. 25 mei 2018.

Voor de aankoop van het object te Poortugaal is het taxatierapport van CB Richard Ellis beschikbaar. Dit taxatierapport maakt integraal onderdeel uit van ‘onderdeel IV. Taxatierapporten’, zoals genoemd op pagina 90 van het prospectus. Wij verwijzen hiervoor naar de website <http://www.heenemanpartners.nl/> onder de tab fondsen/supermarktfonds.nl

6. De heroverwegingstermijn.

Aangezien er sprake is van een lopende aanbieding dient u te worden gewezen op de heroverwegingstermijn zoals bedoeld in artikel 5:23 lid 6 Wft. Indien een document (het supplement) ter aanvulling van het Prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld, heeft degene die terzake van deze effecten een overeenkomst inzake het kopen of verkrijgen van deze effecten is aangegaan of een aanbod heeft gericht op het aangaan van een overeenkomst inzake het kopen of verkrijgen van deze effecten, het recht om binnen twee werkdagen na de publicatie van dat document de overeenkomst te ontbinden of het aanbod te herroepen, op voorwaarde dat de nieuwe ontwikkeling zich voor de definitieve afsluiting van de aanbieding aan het publiek en de levering van de effecten

voordeed. Deze termijn kan door de uitgevende instelling of aanbieder worden verlengd. De uiterste datum waarop van dat recht gebruik kan worden gemaakt staat onderstaand vermeld.

Wanneer u van bovenstaande opzeggingsgrond gebruik wilt maken, dient u dit schriftelijk aan de beheerder (Heeneman & Partners fondsmanagement B.V.) kenbaar te maken, echter uiterlijk 28 augustus 2018.

7. Nieuwe inschrijfformulieren i.v.m. invoering AVG.

De onderstaande alinea wordt na de laatste alinea van paragraaf 11.10 op pagina 85 aan het prospectus toegevoegd:

“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.”

8. Formulier inkoop participaties

Er is een nieuw formulier opgesteld t.b.v. de inkoop van participaties, zoals dat in paragraaf 8.4.2 van het Prospectus wordt genoemd. Dit formulier voor zowel een natuurlijke persoon als rechtspersoon is toegevoegd als onderdeel van het prospectus.

De laatste volzin van pagina 73:

“Voor het verzoek moet gebruik gemaakt worden van een speciaal formulier, dat verkrijgbaar is bij de Beheerder.”

wordt vervangen door de volgende:

“Voor het verzoek moet gebruik worden gemaakt van een speciaal formulier, dat verkrijgbaar is bij de Beheerder, zie daarvoor bijlage XI.”

De onderstaande regel wordt na de laatste zin van pagina 90 aan het prospectus toegevoegd:

“XI. Formulier inkoop participaties”

9. Aanmelding FIU.

De onderstaande alinea wordt na de laatste alinea van paragraaf 11.15 op pagina 86 aan het prospectus toegevoegd:

“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.”

10. Vervanging van bewaarder.

De oorspronkelijke bewaarder van het Fonds is Caceis Bank Luxembourg Amsterdam Branch (“CABLAB”). Per 1 augustus is CABLAB als bewaarder vervangen door SGG Depositary B.V. Naar de mening van de beheerder past de nieuwe bewaarder beter bij de structuur en karakteristieken van het Fonds. De Raad van Commissarissen en jaarvergadering hebben dit bekrachtigd. Als gevolg van de nieuwe bewaarder wijzigt het Prospectus als volgt.

De zin in de inhoudsopgave

“7.15. Bewaarder Caceis Bank Luxembourg Amsterdam Branch”

wordt vervangen door:

“7.15. Bewaarder SGG Depositary B.V.”

Pagina 6 (element B41) *“De AIFMD Bewaarder wordt gevormd door Caceis Bank Luxembourg-Amsterdam branch.”*

wordt vervangen door:

“De AIFMD Bewaarder wordt gevormd door SGG Depositary B.V.”

Pagina 43 *“Zie hiervoor de paragraaf Bewaarder Caceis Bank Luxembourg Amsterdam Branch. De jaarlijkse kosten die Caceis Bank Luxembourg Amsterdam Branch (CABLAB) in rekening brengt staan in onderstaande tabel beschreven, zij worden berekend over het balanstotaal. Het vaste minimum bedraagt € 8.000 exclusief BTW.*

<i>Tot € 25 miljoen</i>	<i>4 basispunten</i>
<i>€ 25 miljoen – € 50 miljoen</i>	<i>3,5 basispunten</i>
<i>€ 50 miljoen – € 100 miljoen</i>	<i>3 basispunten</i>
<i>Meer dan € 100 miljoen</i>	<i>2,5 basispunten</i>

”

wordt vervangen door:

“Zie hiervoor de paragraaf Bewaarder SGG Depositary B.V. De jaarlijkse kosten die SGG Depositary B.V. in rekening brengt staan in onderstaande tabel beschreven, zij worden berekend over het balanstotaal. Het vaste minimum bedraagt € 10.450 exclusief BTW.

<i>Tot € 5.000.000</i>	<i>2 basispunten</i>
<i>Vanaf of gelijk aan € 5.000.000</i>	<i>1 basispunt</i>

”

De hele paragraaf 7.15 wordt vervangen door de volgende tekst:

“7.15. Bewaarder SGG 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 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 Hoogoorddreef 15, 1101 BA te Amsterdam.

SGG Depositary B.V. is direct een honderd procent dochtermaatschappij van SGG Netherlands N.V. SGG Depositary B.V. 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."

Op pagina 64 van de eerste alinea wordt "De bewaarder in de zin van de AIFMD is CABLAB (AIFMD Bewaarder)."

wordt vervangen door:

"De bewaarder in de zin van de AIFMD is SGG Depositary B.V. (AIFMD Bewaarder)."

Pagina 89 "Caceis Bank Luxembourg Amsterdam Branch Bezoekadres: Gustav Mahlerlaan 310,1082 ME Amsterdam Website: <http://www.caceis.com/locations/netherlands.html>"

wordt vervangen door:

“SGG Depositary B.V.

Bezoekadres: De Entrée 143, 1101 HE Amsterdam

Correspondentie adres: Postbus 11063, 1001 GB Amsterdam

Website: www.sgggroup.com”

Pagina 90 “VII. Overeenkomst van Bewaring met Caceis: wij verwijzen hiervoor naar de website <http://www.heenemanpartners.nl/> onder de tab fondsen/supermarktfonds.nl, waar u ook het prospectus aantreft.”

wordt vervangen door:

“VII. Overeenkomst van Bewaring met SGG Depositary B.V.: wij verwijzen hiervoor naar de website <http://www.heenemanpartners.nl/> onder de tab fondsen/supermarktfonds.nl, waar u ook het prospectus aantreft.”