

---

# **TWEEDE SUPPLEMENT**

bij het prospectus van

# **SUPERMARKTFONDS.NL**

---

**Gedateerd 18 februari 2019**

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 Tweede Supplement (het "Tweede Supplement") bij het Prospectus gedateerd 22 mei 2018 (het "Prospectus") en het Eerste Supplement gedateerd 24 augustus 2018 (het "Eerste Supplement") van supermarktfonds.nl (het "Fonds") en maakt hiervan als zodanig integraal onderdeel uit.

Materiële wijzigingen na 24 augustus 2018 (datum uitgifte Eerste Supplement) zijn in dit supplement opgenomen. Wijzigingen en/of toevoegingen ten opzichte van het Prospectus en het Eerste Supplement worden aangegeven door middel van aanhalingstekens ("..") en zijn schuingedrukt.

Het Tweede Supplement is onder andere opgesteld in verband met de aankoop van de supermarkt in Zwijndrecht en de aankoop van een gebouw met twee winkels en woning in Soest.

Het Tweede Supplement bestaat uit acht onderdelen:

1. De aanpassing van de totale huurhoogte per 1 januari 2019.
2. De informatie over de aangekochte supermarkt te Zwijndrecht.
3. Het taxatierapport van CBRE Valuation & Advisory Services B.V. d.d. 27 december 2018 inzake Zwijndrecht.
4. De informatie over de aangekochte winkels en woning te Soest.
5. Het taxatierapport van CBRE Valuation & Advisory Services B.V. d.d. 27 december 2018 inzake Soest.
6. Verlenging leningen ING Bank N.V.
7. Het gewijzigde financieringsoverzicht met daarin verwerkt de financiering van Zwijndrecht en Soest.
8. Aanpassing samenvatting Prospectus.
9. Hyperlinks in Prospectus en Eerste Supplement.
10. De heroverwegingstermijn.

### **1. De aanpassing van de totale huurhoogte per 1 januari 2019.**

De onderstaande alinea's dienen ter vervanging van onderdeel 2 uit het Eerste Supplement en 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 vastgoedobjecten iets hoger dan de in het Prospectus genoemde huren. Daarnaast is de verwachte huur toegenomen door de aankoop van de objecten in Zwijndrecht en Soest. Los hiervan zijn de overige gegevens uit de huuroverzichten uit het Prospectus niet materieel gewijzigd.*

*De totale huur per 1 januari 2019 bedraagt op jaarbasis afgerond € 4.088.871,-. De totaalhuren per object per jaar bedragen per 1 januari 2019 afgerond:*

<i>Best</i>	<i>€ 598.076</i>
<i>Soest</i>	<i>€ 669.099</i>
<i>Hengelo</i>	<i>€ 223.115</i>
<i>Lopik</i>	<i>€ 491.927</i>
<i>Honselersdijk</i>	<i>€ 515.135</i>
<i>Den Haag</i>	<i>€ 384.890</i>
<i>Hillegom</i>	<i>€ 216.947</i>

Poortugaal € 425.288  
Zwijndrecht € 564.395”

## **2. De informatie over de aangekochte supermarkt met winkels te Zwijndrecht.**

De onderstaande alinea's worden na het huuroverzicht van de complexen te Poortugaal en Hillegom van paragraaf 4.6 op pagina 35 aan het Prospectus toegevoegd:

*“Het Fonds heeft per 29 oktober 2018 een supermarkt toegevoegd aan de vastgoedportefeuille. Het gaat om de Jumbo supermarkt van ruim 2.600 m<sup>2</sup> 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 wordt momenteel een langjarige 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. Het winkelcentrum ondergaat momenteel een revitalisatie om ook de aantrekkingskracht voor de toekomst te waarborgen. De mogelijke komst van een Aldi supermarkt naast de Jumbo zal de diversiteit aan dagelijkse boodschappen verbeteren binnen het winkelcentrum. 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 Zwijndrecht**

<b>Huurders</b>	<b>Aanvang</b>	<b>Einde</b>	<b>Verlenging mogelijkheden</b>	<b>Actuele huur per 01-01-2019</b>
<b>WINKELS</b>				
1 Jumbo Supermarkten	30-06-2018	31-08-2028	5 jaar	
<b>Totale huur</b>				<b>564.395</b>

”

## **3. Het taxatierapport van CBRE Valuation & Advisory Services B.V. d.d. 27 december 2018 inzake Zwijndrecht.**

Na de aankoop van het object te Zwijndrecht is het taxatierapport van CBRE Valuation & Advisory Services B.V. beschikbaar. Voor de initiële taxatie per 30 juni 2018 heeft de taxateur het object zowel intern als extern geïnspecteerd op 30 juni 2018. Nadien heeft in december 2018 nog een taxatie plaatsgevonden met taxatiedatum 31 december 2018. Dit taxatierapport (naar de stand van 31 december 2018) maakt integraal onderdeel uit van ‘onderdeel IV. Taxatierapporten’, zoals genoemd op pagina 90 van het Prospectus. Wij verwijzen hiervoor naar de website <https://heeneman-partners.nl/supermarktfonds-nl/> onderaan de pagina in het document Bijlage IV: Taxatierapporten.

## **4. De informatie over de aangekochte winkels en woning te Soest.**

De onderstaande alinea's worden in paragraaf 4.6 na de laatste van pagina 32 aan het Prospectus toegevoegd:

“Om de parkeersituatie van de Albert Heijn in winkelcentrum Smitshof op termijn te optimaliseren is het belendend perceel plus opstallen (woning en winkels) aangekocht. Hier zal binnen enkele jaren een parkeerterrein worden gerealiseerd. Om het parkeerterrein te realiseren dient het gebouw uiteindelijk gedeeltelijk te worden gesloopt. Hierover zijn reeds afspraken gemaakt met de huurders (onderstaand treft u het huurdersoverzicht aan). De aankoop leidt niet tot additionele of afwijkende risico’s (zie hoofdstuk 2 van het Prospectus).

#### **Supermarktfonds.nl – Complex Soest**

<b>Huurders</b>	<b>Aanvang</b>	<b>Einde</b>	<b>Verlenging mogelijkheden</b>	<b>Actuele huur per 01-01-2019</b>
<b>WINKELS</b>				
1 R. Kok	15-11-2018	14-11-2020	2 jaar	
2 Drogisterijen Kok B.V.	15-11-2018	14-11-2023	5 jaar	
3 I. Bayrakdar	1-9-2015	31-08-2020	5 jaar	
<b>Totale huur</b>				<b>85.690</b>

”

#### **5. Het taxatierapport van CBRE Valuation & Advisory Services B.V. d.d. 27 december 2018 inzake Soest.**

Na de aankoop van het object te Soest is het taxatierapport van CBRE Valuation & Advisory Services B.V. beschikbaar. Voor de initiële taxatie per 20 september 2018 heeft de taxateur het object zowel intern als extern geïnspecteerd op 20 september 2018. Nadien heeft in december 2018 nog een taxatie plaatsgevonden met taxatiedatum 31 december 2018. Dit taxatierapport (naar de stand van 31 december 2018) maakt integraal onderdeel uit van ‘onderdeel IV. Taxatierapporten’, zoals genoemd op pagina 90 van het Prospectus. Wij verwijzen hiervoor naar de website <https://heeneman-partners.nl/supermarktfonds-nl/> onderaan de pagina in het document Bijlage IV: Taxatierapporten.

#### **6. Verlenging leningen ING Bank N.V.**

De onderstaande alinea’s worden in paragraaf 4.7 na de tabel van pagina 37 aan het Prospectus toegevoegd:

“Voor twee leningsbestandsdelen, indertijd afgesloten ten behoeve van de aankoop van de panden in Soest, heeft een verlenging plaatsgevonden aangezien de oorspronkelijke leningen in 2018 afliepen. Het restant van de leningen (na aflossingen) is als volgt verlengd.

- Het leningdeel met leningnummer 10012773 is verlengd tot 1 juli 2024. De oorspronkelijke hoofdsom is € 1.500.000, de resterende hoofdsom is € 1.500.000. De rente is een vast tarief van 2,60% per jaar. Er wordt niet afgelost op deze lening.
- Het leningdeel met leningnummer 10012850 is verlengd tot 1 oktober 2020. De oorspronkelijke hoofdsom is € 1.500.000, de resterende hoofdsom is € 972.500. De rente is variabel en is de som van het 3-maands Euribor-tarief met een opslag van 2,21%. De aflossing bedraagt € 22.500 per kwartaal.”

## 7. Het gewijzigde financieringsoverzicht met daarin verwerkt de financiering van Zwijndrecht en Soest.

De onderstaande tabel dient ter vervanging van de tabel in onderdeel 4 uit het Eerste Supplement en die in paragraaf 4.7 op pagina 37 in het Prospectus:

*“Onderstaand treft u het geactualiseerde financieringsoverzicht waarin verwerkt de financiering van de objecten te Zwijndrecht en Soest.*

Per 1 januari 2019		Oorspronkelijke	Resterende	Rente vaste		Vast/var.	Aflossing	LTV o.b.v.	Taxatie	ICR per
Object	Leningnummer	hoofdsom	hoofdsom	periode	Rente %		per jaar	laatste	waarde	1-1-2019
								taxatie **)		
Best	10019007	2.750.000	2.681.250	1-7-2021	2,75%	vast	1,0% *)	63,1%	8.495.000	3,31
	10009676	2.750.000	2.681.250	1-7-2023	3,15%	vast	1,0% *)			
Soest (winkelcentrum)	10012773	1.500.000	1.500.000	1-7-2024	2,60%	vast	nvt	49,6%	7.965.000	3,89
	10012850	1.500.000	950.000	1-10-2020	2,21% ***)	variabel	6,0%			
	10012849	1.500.000	1.500.000	1-10-2020	4,60%	vast	nvt			
Soest (winkels)	10022748	1.050.000	1.050.000	1-4-2025	2,93%	vast	2,0% *)	94,6%	1.110.000	0,81
Hengelo	10013247	1.500.000	1.365.000	1-4-2019	3,75%	vast	2,0%	39,5%	3.460.000	3,81
Lopik	10018313	4.000.000	3.835.000	1-1-2021	3,05%	vast	1,5% *)	54,0%	7.105.000	3,67
Honselersdijk	10019834	4.738.750	4.549.190	1-1-2022	2,53%	vast	2,0% *)	58,8%	7.740.000	3,88
Den Haag	10020715	3.275.000	3.078.500	1-7-2022	2,71%	vast	4,0% *)	53,0%	5.810.000	4,04
Hillegom	10021066	1.950.000	1.891.500	1-7-2024	2,88%	vast	2,0% *)	54,9%	3.445.000	3,42
Poortugaal	10022211	3.250.000	3.217.500	1-4-2025	2,83%	vast	2,0% *)	50,0%	6.430.000	4,05
Zwijndrecht	10022417	2.800.000	2.786.000	1-7-2023	2,77%	vast	2,0% *)	64,6%	8.935.000	6,39
	10022426	1.500.000	1.492.500	1-7-2024	2,91%	vast	2,0% *)			
	10022720	1.500.000	1.492.500	1-7-2022	2,61%	vast	2,0% *)			
<b>Totaal</b>		<b>35.563.750</b>	<b>34.070.190</b>					<b>56,3%</b>	<b>60.495.000</b>	<b>3,54</b>

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

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

\*\*\*\*) Betreft een variabele rente bestaande uit de 3 maands euribor + een opslag van 2,21%

”

De eerste alinea van pagina 37 / in onderdeel 4 uit het Eerste Supplement:

*“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.”*

wordt vervangen door de volgende:

*“Het totale saldo van de leningen bedraagt per 1 januari 2019 € 34.070.190 (LTV totaal van 56,3%) met daarbij een aflossingsverplichting per jaar van € 701.775.”*

## 8. Aanpassing samenvatting Prospectus.

De onderstaande tabel dient ter vervanging van element B.45 van de tabel in onderdeel 1, de Samenvatting, op pagina 6 uit het Prospectus:

<i>“B.45</i>	<i>Beleggingsportefeuille</i>	<p><i>De beleggingsportefeuille van het Fonds bestaat tijdens uitgifte van dit prospectus uit belegging in de volgende vastgoedobjecten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>winkelcentrum Heivelden te Best;</i></li> <li>• <i>winkelcentrum Smitshof met naastgelegen winkels en woningen te Soest;</i></li> <li>• <i>EMTÉ supermarkt aan de Oude Molenweg te Hengelo;</i></li> <li>• <i>de Plus-supermarkt met winkels aan het Koning Willem Alexanderplein te Lopik;</i></li> </ul>
--------------	-------------------------------	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Albert Heijn-supermarkt aan de Dijkstraat te Honselersdijk;</i></li> <li>• <i>Jumbo-supermarkt aan de Anemoonstraat te Den Haag;</i></li> <li>• <i>Plus-supermarkt aan 't Palet te Hillegom;</i></li> <li>• <i>Plus-supermarkt aan de Waalstraat te Poortugaal;</i></li> <li>• <i>Jumbo-supermarkt in winkelcentrum Walburg te Zwijndrecht."</i></li> </ul>
--	--	---

### **9. Hyperlinks in Prospectus en Eerste Supplement.**

In het Prospectus en in het Eerste Supplement zijn enkele verouderde hyperlinks naar een website opgenomen. Deze verouderde links worden door deze wijziging aangepast.

Op elke plaats in het Prospectus en in het Eerste Supplement waar de navolgende hyperlink staat vermeld:

"<http://www.heenemanpartners.nl/>"

wordt de hyperlink vervangen door:

"<http://www.heeneman-partners.nl/>"

### **10. 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 drie 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 22 februari 2019.