

Essentiële-informatiedocument (EID)

Doel

In dit document wordt u essentiële informatie gegeven 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.

Product

Naam product	Participatie in Supermarkt Vastgoed
PRIP ontwikkelaar	Privium Fund Management B.V.
Contactgegevens	Website: http://www.priviumfund.com ; bel +31 20 46 26 644 voor meer informatie
Toezichthouder	Autoriteit Financiële Markten
Datum	03 april 2019

Waarschuwing. U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

Wat is dit voor een product?

Soort	Participatie in Supermarkt Vastgoed (het Fonds). Het Fonds is een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, welke wordt beheerd door de Voorwaarden van beheer en bewaring inzake Supermarkt Vastgoed (de Voorwaarden). Het Fonds is een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht. De beheerder van het Fonds is Privium Fund Management B.V. (de Beheerder).
Doelstellingen	Het doel van het Fonds is om, met inachtneming van de Voorwaarden, de goederen die tot het Fonds behoren collectief te beleggen, onder meer in het vastgoed, teneinde participanten in de opbrengst van de beleggingen, onder andere bestaande uit huurinkomsten en eventuele verkoopopbrengsten, te doen delen. Het vastgoed bestaat hoofdzakelijk uit het vastgoed van supermarkten (en eventuele aangrenzende winkels) in Nederland. De vastgoedportefeuille van het Fonds kan aan wijziging onderhevig zijn doordat vastgoedobjecten worden verkocht, door aankoop van vastgoedobjecten, en door uitbreidingen van vastgoedobjecten waarin het Fonds heeft belegd. Het Fonds maakt gebruik van hefboomfinanciering. Nadere informatie omtrent de doelstellingen van het Fonds en de risico's in dat verband is vervat in de informatie brochure en de Voorwaarden ten aanzien van het Fonds.
Retail belegger op wie het product is gericht	Het product is bedoeld voor beleggers die blootstelling willen hebben aan voornamelijk supermarkt vastgoed in Nederland, die een minimaal bedrag van EUR 100.000 kunnen inleggen in een beleggingsinstelling waarbij er voor langere tijd geen liquiditeit is, en die het risico accepteren om een geheel of een gedeelte van het ingelegde bedrag te verliezen. Voorts dient de belegger de verklaringen, waarborgen en garanties te kunnen geven welke vervat zijn in het plaatsingsformulier.
Looptijd van het product	Het Fonds kent geen einddatum. De Beheerder kan het Fonds niet eenzijdig voortijdig beëindigen. Het Fonds kan worden ontbonden op de voorwaarden zoals voorgeschreven in de Voorwaarden, onder meer door een besluit van de Beheerder en na goedkeuring van dit besluit door de participantenvergadering.

Wat zijn de risico's en wat kan ik er voor 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. We hebben dit product ingedeeld in klasse 6 uit 7; dat is de op één na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als hoog, en dat de kans dat het Fonds u niet kan betalen wegens een slechte markt heel groot is. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.

Prestatiescenario's (op basis van eenmalige inleg van EUR 100.000,-)

Scenario's	Veronderstelde procentuele verandering op de vastgoed portefeuille	Let op: bij het stress scenario kunt u nooit meer dan uw inleg kwijt raken.	Resultaat na 1 jaar	Resultaat na 3 jaar	Resultaat na 5 jaar
Stress scenario	-15%	Wat u kunt terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement	€ 56,083 -43.9%	€ 67,558 -32.4%	€ 81,380 -18.6%
Ongunstig scenario	-10%	Wat u kunt terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement	€ 73,974 -26.0%	€ 89,108 -10.9%	€ 107,340 7.3%
Gematigd scenario	0%	Wat u kunt terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement	€ 109,754 9.8%	€ 132,210 32.2%	€ 159,259 59.3%
Gunstig scenario	5%	Wat u kunt terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement	€ 127,644 27.6%	€ 153,760 53.8%	€ 185,219 85.2%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen in verschillende scenario's, als u EUR 100.000 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 toekomstige prestatie op basis van gegevens uit het verleden over hoe de waarde van de belegging varieert, en geven geen exacte indicatie. Wat u ontvangt, hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging aanhoudt. U kunt uw gehele inleg verliezen. Het stressscenario toont wat u zou kunnen terugkrijgen in extreme marktomstandigheden, en houdt geen rekening met de situatie waarin wij u niet kunnen betalen. 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 ontbinding van het Fonds. Eerder verkopen is niet of alleen tegen hoge kosten of met een groot verlies mogelijk. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur of distributeur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijk fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel uw terugkrijgt.

Inkoop en verkoop van participaties door het fonds vinden plaats op basis van de waarderingsgrondslagen zoals de participanten deze bij de start van het fonds hebben vastgesteld. Deze waarderingsgrondslagen geven een waarde per participatie die hoger is dan wanneer de participaties gewaardeerd worden op basis van de principes zoals deze gangbaar zijn in Nederland (Dutch GAAP). Beide waarden per participatie zijn terug te vinden in het jaarverslag van het fonds. Voor meer informatie over dit belangrijke verschil in de waarde per participatie verwijzen wij u ook naar de Informatiebrochure van 23 maart 2017.

Wat gebeurt er als de Beheerder niet kan uitbetalen?

U kunt onder andere financieel verlies lijden als gevolg van wanbetaling door het Fonds. Een dergelijk 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 door u te betalen kosten hebben op uw mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige, vaste en incidentele kosten.

De bedragen die hier zijn weergegeven, zijn de cumulatieve kosten van het product zelf voor drie verschillende perioden van bezit. Potentiële sancties wegens vroegtijdige uitstap zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u EUR 100.000,- inlegt. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

Tabel 1 Kosten in de loop van de tijd

De persoon die u dit product verkoopt of die u adviseert over dit product, brengt u mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval geeft die persoon u informatie over die kosten en laat hij of zij u zien welk effect alle kosten in de loop van de tijd op uw belegging zullen hebben.

Beleggingsscenario's (€ 100.000)	Indien u verkoopt na 1 jaar	Indien u verkoopt na 3 jaar	Indien u verkoopt na 5 jaar
Totale kosten*	€ 3.41	€ 10.23	€ 17.05
Effect op rendement* (RIY) per jaar	3.41%	3.41%	3.41%

*Ruim 94% van de genoemde `totale kosten` betreft rentekosten met betrekking tot de vastgoedleningen van het fonds. Dit betreft een eenzijdige analyse aangezien de additionele huurinkomsten, gegenereerd door het feit dat het fonds hefboomfinanciering gebruikt, niet worden meegenomen.

Tabel 2 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			
Doorlopende kosten	Portefeuilletransactiekosten	<0,1%	Het effect van de kosten als wij onderliggende beleggingen voor het product aankopen of verkopen.
	Andere doorlopende kosten	3,41%* (gebaseerd op het jaar 2018)	Het effect van de kosten die wij elk jaar afnemen voor het beheer van uw beleggingen. Het betreft de totale kosten per jaar, gedeeld door de totale activa van het fonds.

*Ruim 94% van de genoemde `andere doorlopende kosten` betreft rentekosten met betrekking tot de vastgoedleningen van het fonds.

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

Het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd. Het product kent geen minimale periode van bezit en is bedoeld als lange termijn belegging. De aanbevolen minimumperiode van bezit is tenminste vijf (5) jaar.

Het Fonds koopt slechts tussentijds participaties in, indien er nieuwe (of huidige) participanten zijn voor de aangeboden participaties, er voldoende liquide middelen zijn en de inkoop geen negatieve nadelige fiscale consequenties heeft. Er is daarom geen garantie dat de participaties kunnen worden ingekocht. Een rechtstreekse verkoop van participaties aan een andere participant – zonder dat de verkoop via het Fonds loopt – is dus niet toegestaan. Een uitzondering daarop is bij overdracht aan uw eerstegraads familieleden. Op een verkoop van participaties is geen boete of vergoeding van toepassing.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Als u een klacht heeft over het product of over de Beheerder kunt u als volgt uw klacht indienen:

- U kunt contact opnemen met Privium Fund Management N.V. via +31 20 46 26 644
- U kunt uw klacht per post toesturen aan Privium Fund Management B.V., Gustav Mahlerplein 3, 1082 MS Amsterdam of per e-mail: info@priviumfund.com.

Andere nuttige informatie

Voor meer informatie over het product verwijzen wij u naar de Informatiebrochure van 23 maart 2017 en de recente jaarverslagen van het Fonds. Hierin kunt u meer informatie vinden over de beleggingsdoelstellingen, de voorwaarden, het rendement, de risico's en de kosten van het Fonds. Deze zijn te vinden op de website van de Beheerder: <http://www.priviumfund.com/funds/>