BIJLAGE 5

Essentiële-informatiedocument

Blauwdruk Supermarkt Groeifonds III FGR · PRIIPs KID

Doel

Dit document geeft u essentiële 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.

Product

Het beleggingsfonds Blauwdruk Supermarkt Groeifonds III FGR (hierna ook het "Fonds") wordt beheerd door Blauwdruk Fondsen B.V. (hierna ook de "Beheerder", www.blauwdrukinvesteringen.nl). Bel 085-7326360 voor meer informatie. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) is verantwoordelijk voor het toezicht op de Beheerder met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld op 17 augustus 2026.

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

Het Fonds is een fiscaal transparant beleggingsfonds in de vorm van een fonds voor gemene rekening. Het Fonds richt zich op het beleggen in winkelvastgoed, zowel solitair supermarktvastgoed als (wijk)winkelcentra, waarbij de nadruk ligt op supermarkten.

Looptijd

Vanwege de groeidoelstelling is het Fonds formeel aangegaan voor onbepaalde tijd. Er is geen beleid dat het (winkel)vastgoed binnen een bepaalde tijd wordt verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd. Het streven is echter om de looptijd van het Fonds te beperken tot een periode van 7 tot 10 jaar, te rekenen vanaf het moment dat de beoogde minimale portefeuilleomvang van het Fonds van € 60 miljoen is bereikt. Het Fonds zal niet eerder eindigen dan wanneer alle objecten van het Fonds zullen zijn verkocht en vervreemd.

Doelstellingen

Het doel van het Fonds is het voor rekening en risico van de beleggers exploiteren van het hiervoor bedoelde vastgoed, het ter belegging aankopen van verdere objecten waarin een of meerdere supermarkten gevestigd zijn - zodanig dat minimaal 70% van de theoretische huurstroom van het Fonds uit supermarkten en minimaal 75% van de theoretische huurstroom van het Fonds uit het segment 'dagelijkse boodschappen' afkomstig is -, het exploiteren van die objecten en op de lange, nog onbekende termijn het verkopen van die objecten. De portefeuilleomvang van het Fonds heeft bij aanvang een waarde van circa € 11,2 miljoen. Het Fonds heeft als doel binnen drie jaar te groeien naar een portefeuilleomvang van ten minste circa € 60 miljoen. Om haar doelstelling te realiseren en toekomstige aankopen te kunnen financieren, zullen nieuwe emissies worden gedaan. Het rendement is afhankelijk van de huurinkomsten uit het vastgoed, de winst die bij verkoop daarvan wordt behaald en de kosten die voor rekening van het Fonds komen. Het Fonds streeft ernaar het rendement eens per kwartaal uit te keren en wordt niet herbelegd. De kosten bestaan onder meer uit kosten voor de emissies, het beheer van het Fonds en de kosten voor aan- en verkoop van vastgoed, onder meer bestaande uit vergoedingen voor de Beheerder en daaraan gelieerde partijen. Omdat de waardeontwikkeling van het vastgoed niet goed voorspelbaar is, is het voor het te behalen van een gunstig rendement van belang dat het Fonds het vastgoed op een gunstig moment kan verkopen. De kans dat zo'n gunstig moment zich voordoet is op een lange termijn groter dan op een korte termijn. De aanbevolen periode van bezit van een belegging in het Fonds is de gehele looptijd van het Fonds, die eindigt als al het vastgoed is verkocht wat langer dan 10 jaar en in theorie eeuwig kan duren. Het is onzeker of u uw geld eerder uit het Fonds kan halen. Dat kan alleen als er een andere belegger is die uw belegging in het Fonds wil overnemen. Het Fonds koopt uw belegging niet in. Het informatiememorandum, de (toekomstige) jaarverslagen van het Fonds en andere praktische informatie zijn kosteloos en in het Nederlands verkrijgbaar via www.blauwdrukinvesteringen.nl.

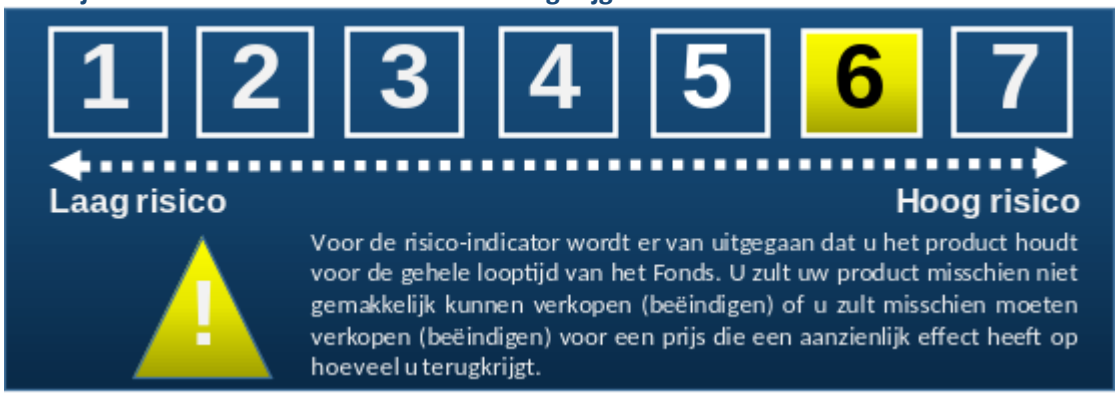
Retailbeleggersdoelgroep

Deze belegging is bedoeld voor beleggers die (i) minimaal € 100.000 kunnen inleggen en een langjarige beleggingshorizon hebben, (ii) begrijpen dat door in het Fonds te beleggen, zij een deel of hun gehele belegging kunnen verliezen en dit verlies kunnen dragen, (iii) begrijpen dat een belegging in een vastgoedfonds illiquide is en dat zij in principe niet over de belegde gelden kunnen beschikken tijdens de looptijd van het Fonds en het Fonds geen beleggingen zal inkopen, (iv) begrijpen dat het Fonds voor onbepaalde tijd is aangegaan, en dat de beleggers slechts gezamenlijk kunnen besluiten over de beëindiging van het Fonds, op voorstel hiertoe van de Beheerder, (v) begrijpen dat de inkomsten van de belegging verbonden zijn aan de ontvangst van huurinkomsten uit en verkoopopbrengst van het vastgoed. Eventuele daling van huurinkomsten of daling in de waarde van het vastgoed zullen direct negatieve gevolgen hebben voor de beoogde uitkeringen.

Beëindiging van de belegging in Blauwdruk Supermarkt Groeifonds III FGR

Er is geen vaste einddatum voor de belegging in het Fonds. Het Fonds zal niet eerder eindigen dan wanneer alle objecten van het Fonds zullen zijn verkocht en vervreemd. Het Fonds of de Beheerder kan de belegging door een belegger in het Fonds niet eenzijdig beëindigen.

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.

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 geen of lagere uitkeringen kan doen wegens een slechte markt heel groot is. Dit kan worden veroorzaakt door risico's zoals leegstand of andere tegenvallers in de exploitatie van het vastgoed. Kijk in het informatiememorandum voor de materiële risico's. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen. De indeling van het risico als hoog is verplicht voor beleggingsfondsen waarvan de bezittingen in de afgelopen vijf jaar minder regelmatig dan maandelijks zijn gewaardeerd.

Wat u bij dit product ontvangt, hangt af van de toekomstige marktprestaties. De marktontwikkelingen in de toekomst zijn onzeker en kunnen niet nauwkeurig worden voorspeld. De weergegeven scenario's zijn illustratief op basis van prestaties in het verleden en bepaalde aannamen. De markten kunnen zich in de toekomst heel anders ontwikkelen.

Aanbevolen periode van bezit: tot het einde van de looptijd van het fonds (verondersteld op 10 jaar. LET OP: de looptijd is onbepaald en kan langer zijn dan 10 jaar)

Voorbeeld belegging: € 10.000 (LET OP: minimale deelname bedraagt € 100.000)

Prestatiescenario's[1]		Bij beëindiging van het fonds
Minimaal	U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen	€ 0 / 0,0%
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 15.760
	Gemiddeld rendement per jaar	4,6%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 17.770

[1] De hier weergegeven verwachte rendementspercentages zijn geannualiseerde rendementspercentages. In het Informatiememorandum van het Fonds is het verwachte rendement per jaar berekend door alle uitkeringen over de veronderstelde looptijd van 10 jaar bij elkaar op te tellen, te delen door de inleg en de uitkomst daarvan te delen door de 10 jaar veronderstelde looptijd.

	Gemiddeld rendement per jaar	**5,8%**
Gunstig scenario	**Wat u kunt terugkrijgen na kosten**	**€ 19.510**
	Gemiddeld rendement per jaar	**6,8%**

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 persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt. Dit product kan niet gemakkelijk worden verkocht. Het is lastig in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u verkoopt vóór het einde van de looptijd van het Fonds. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging en geven geen exacte indicatie. U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten.

Wat gebeurt er als Blauwdruk Fondsen B.V. niet kan uitbetalen?

De belegger lijdt geen financiële schade als de Beheerder niet zou kunnen uitbetalen. Alle bezittingen van het Fonds zijn afgescheiden van het vermogen van de Beheerder zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft. Als een huurder van vastgoed de huur niet aan het Fonds betaalt, kan het Fonds minder aan de beleggers uitbetalen.

Wat zijn de kosten?

De persoon die u adviseert over dit product of u dit product verkoopt, brengt u mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval verstrekt deze persoon u informatie over deze kosten en over de gevolgen ervan voor uw belegging.

Kosten in de loop van de tijd

De tabellen geven de bedragen weer die uit uw belegging worden gehaald om verschillende soorten kosten te dekken. Deze bedragen variëren naargelang hoeveel u belegt en hoe lang u het product aanhoudt. De hier weergegeven bedragen zijn illustraties op basis van een voorbeeld van een beleggingsbedrag en verschillende mogelijke beleggingsperioden.

We gaan ervan uit dat het product presteert zoals aangegeven in het gematigde scenario en dat € 10.000 wordt belegd (LET OP: de minimale deelname bedraagt € 100.000).

Bij een inleg van € 10.000 (€ 100.000)	**Einde looptijd Fonds (verondersteld op tien jaar)**
Totale kosten	€ 9.836 (€ 100.940)
Effect van de kosten per jaar	4,8%

Samenstelling van de kosten

Categorie	**Kostenpost**	**Omschrijving**	**Bedrag (bij € 100.000)**
Eenmalige kosten bij in-/uitstap	**Instapkosten**	De instapkosten bedragen 1,5% over uw inleg.	**€ 148 (€ 1.478)**
	Uitstapkosten	De uitstapkosten bij tussentijdse uitstap van maximaal 3% over de waarde van de in te kopen belegging, te vermeerderen met kosten van akten en externe adviseurs, tenzij uw belegging wordt ingekocht tegelijkertijd met een emissie van het Fonds.	**€ 75 (€ 750)**
Lopende kosten	**Aankoopkosten**	De kosten van aankoop van het vastgoed en de kosten van de opzet en marketing van het Fonds.	**€ 1.721 (€ 17.206)**
	Initiatiekosten	De kosten van de opzet en marketing van het Fonds.	**€ 1.240 (€ 12.400)**
	Afsluitprovisie hypothecaire financiering	De afsluitprovisie die het Fonds betaalt voor de hypothecaire financieringen van 0,5% van de hoofdsom.	**€ 385 (€ 3.846)**
	Kosten hypothecaire financiering	De jaarlijkse rente die het Fonds betaalt voor de hypothecaire financieringen.	**€ 3.699 (€ 36.986)**
	Exploitatiekosten	De exploitatiekosten die jaarlijks ten laste van het Fonds komen.	**€ 1.896 (€ 18.959)**
Incidentele kosten	**Verkoopkosten**	De verkoopkosten bij de verkoop van het vastgoed bij het eindigen van het Fonds van 1,25% over de verkoopprijs, te vermeerderen met mogelijke additionele (advies)kosten	**€ 247 (€ 2.467)**

		en/of boetes voor vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering.	
	Winstdeling Beheerder	De prestatievergoeding voor de Beheerder (bij verkoop van het vastgoed, van 25% exclusief BTW over de bruto verkoopopbrengst minus de kostprijs van het vastgoed (zie het Informatiememorandum, Performance fee)).	**€ 427 (€ 4.272)**

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

Vanwege het karakter van de beleggingen en de beleggingsdoelstelling van het Fonds is het aanbevolen de belegging gedurende de gehele looptijd van het Fonds aan te houden. De looptijd van het Fonds is onbepaald en in theorie eeuwigdurend. Eerder uitstappen kan een aanzienlijk lager rendement tot gevolg hebben. Het is onzeker of u uw geld eerder uit het Fonds kan halen. Dat kan alleen als er een andere belegger is die uw belegging in het Fonds wil overnemen en de Beheerder daarmee instemt. Het Fonds koopt uw belegging niet in. Er zijn geen sancties van toepassing als u eerder uitstapt; de Beheerder brengt evenwel kosten in rekening aan de uittredende belegger voor het opstellen van de benodigde akten, alsmede (indien van toepassing) kosten voor inschakeling van plaatsingskantoren (zie het informatiememorandum, Beheervergoedingenkaart).

Hoe kan ik een klacht indienen?

Voor klachten kunt u contact opnemen met Blauwdruk Fondsen B.V., Maanlander 47, 3824 MN Amersfoort, info@blauwdrukinvesteringen.nl.

Andere nuttige informatie

Voor het informatiememorandum en andere nuttige informatie over Blauwdruk Supermarkt Groeifonds III FGR neemt u contact op met de Beheerder (info@blauwdrukinvesteringen.nl) of kijkt u op de website van de Beheerder www.blauwdrukinvesteringen.nl.