

SUPERMARKT BELEGGINGS- FONDS

Prospectus
emissie 2014

Supermarkt Beleggingsfonds
is een initiatief van Annexum



SUPERMARKT BELEGGINGSFONDS

Beleggen in
Nederlandse
supermarkten



Belangrijke informatie

Personen die een belegging in de Certificaten overwegen zullen zelf dienen te bepalen of deze belegging voor hun passend is gelet op hun beleggingsdoelstelling, risicoperceptie, kennis en ervaring, financiële draagkracht en beleggingshorizon. Dit Prospectus is algemeen verkrijgbaar gesteld met als doel om alle informatie te verschaffen die van belang is bij het beoordelen van een investering in de Certificaten. Beleggers worden geacht dit hele Prospectus te lezen. In het bijzonder dienen zij het hoofdstuk “Risicofactoren” te lezen waarin de elementen van het aanbod en daarmee gepaard gaande risicofactoren staan beschreven die zorgvuldig overwogen dienen te worden alvorens het besluit te nemen om te beleggen in de Certificaten.

Dit Prospectus is uitgegeven door de Beheerder. Op enige informatie of verklaring die niet in dit Prospectus staat, mag niet worden afgestaan als zijnde geautoriseerd door de Beheerder van het Vastgoedfonds.

Door het verschaffen van dit Prospectus nemen noch de Beheerder noch hun respectievelijke bestuurders, functionarissen, werknemers, agenten en/of adviseurs de verplichting op zich (maar behouden zich wel het recht daartoe voor) om een ontvanger te voorzien van toegang tot enige bijkomende informatie en/of advies of om enige onnauwkeurigheid en/of onjuistheden in zulke informatie en/of advies te corrigeren. Echter, indien tussen het tijdstip van goedkeuring van het Prospectus en het tijdstip waarop de aanbieding van de Certificaten aan het publiek in Nederland wordt afgesloten, zich een belangrijke nieuwe ontwikkeling voordoet die verband houdt met de informatie in het goedgekeurde Prospectus of indien in het Prospectus een materiële vergissing of onjuistheid wordt geconstateerd die van invloed kan zijn op de beoordeling van de Certificaten, stelt de uitgevende instelling of de Beheerder een document ter aanvulling van het Prospectus op. Dit document zal algemeen verkrijgbaar worden gesteld en worden toegezonden aan diegenen die op grond van dit Prospectus hebben ingeschreven op Certificaten (behalve aan degenen wier inschrijving op Certificaten is afgewezen).

Bij het maken van een investeringsbeslissing in relatie tot de Certificaten, moeten beleggers volledig afgaan op hun eigen onderzoek naar de Certificaten en de voorwaarden van het aanbod van Certificaten, inclusief de daarbij betrokken risico's. Een investering in Certificaten zal risico's met zich meebrengen als gevolg van, onder meer, de beperkte verhandelbaarheid van de Certificaten. Beleggers moeten de

financiële draagkracht en bereidheid hebben om de risico's inherent aan een investering in Certificaten te accepteren.

VERTROUWEN VAN BELEGGER OP INFORMATIE IN DIT PROSPECTUS

Beleggers moeten de inhoud van dit Prospectus niet beschouwen als een advies in relatie tot juridische, fiscale, investerings- of andere zaken. Zij moeten zich (laten) informeren met betrekking tot: (a) de juridische vereisten binnen hun eigen jurisdicties voor de aankoop, inschrijving, het houden en de overdracht van de Certificaten, (b) enige buitenlandse overdrachtsbeperking die van toepassing kan zijn op de aankoop, inschrijving, het houden, de overdracht van de Certificaten waar zij mogelijk mee te maken (kunnen) krijgen, en (c) de fiscale consequenties welke van toepassing kunnen zijn als gevolg van de aankoop, inschrijving, het houden en de overdracht van Certificaten. Beleggers moeten uitsluitend afgaan op hun eigen adviseurs (waaronder voor dit doeleinde uitdrukkelijk niet begrepen de in dit Prospectus genoemde partijen, althans niet in hun hoedanigheid van bij deze structuur betrokken entiteiten en personen), inclusief hun juridisch, fiscaal en financieel adviseurs en accountants, met betrekking tot juridische, fiscale, investerings- of enige andere zaken gerelateerd aan het Vastgoedfonds en hun deelname daarin.

BIJZONDERE OPMERKING OVER TOEKOMSTGERICHTE OPMERKINGEN

Dit Prospectus bevat opmerkingen welke toekomstgerichte opmerkingen zijn of als zodanig te beschouwen zijn. Deze toekomstgerichte opmerkingen kenmerken zich door het gebruik van toekomstgerichte termen, waaronder: ‘geloven’, ‘schatten’, ‘anticiperen’, ‘prognosticeren’, ‘verwachten’, ‘beogen’ en ontkenningen hiervan of andere variaties of vergelijkbare terminologie. De toekomstgerichte opmerkingen omvatten alle zaken die geen historische feiten zijn. Ze komen op een aantal plaatsen in dit Prospectus voor en omvatten opmerkingen aangaande de bedoelingen, overtuigingen of huidige verwachtingen van het Vastgoedfonds wat betreft onder andere de beleggingsdoelen en –strategie, het beleggingsbeleid, financieringsstrategieën, beleggingsrendement, operationeel resultaat, financiële toestand, liquiditeit, verwachtingen en uitkeringsbeleid van het Vastgoedfonds. Naar hun aard brengen toekomstgerichte opmerkingen risico's en onzekerheden met zich mee aangezien zij gerelateerd zijn aan gebeurtenissen en afhangen van omstandigheden die wel of niet kunnen gebeuren in de toekomst.



Toekomstgerichte opmerkingen zijn geen garantie voor toekomstige prestaties of resultaten. De beleggingsresultaten van het Vastgoed-fonds, het operationeel resultaat, de financiële toestand, liquiditeit, het uitkeringsbeleid in de periode na de aanbieding en de ontwikkeling van financieringsstrategieën van het Vastgoedfonds kunnen materieel verschillen van de indruk die gewekt is door de toekomstgerichte opmerkingen in dit Prospectus. Verder zijn deze resultaten of ontwikkelingen niet indicatief voor resultaten of ontwikkelingen in de toekomst, zelfs als het beleggingsresultaat, operationeel resultaat, de financiële toestand, liquiditeit, het uitkeringsbeleid van het Vastgoedfonds en de ontwikkeling van financieringsstrategieën van het Vastgoedfonds gelijk zijn aan de toekomstgerichte opmerkingen in dit Prospectus. Beleggers wordt aangeraden om dit document in zijn geheel te lezen. In het bijzonder wordt aangeraden het hoofdstuk “Risicofactoren”, te lezen voor een verdere behandeling van factoren die het

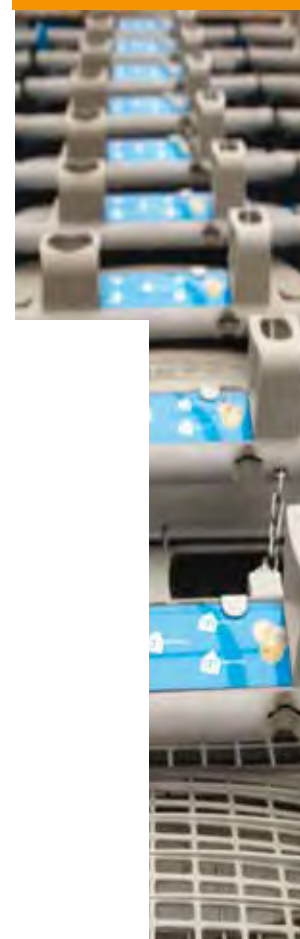
toekomstige resultaat van het Vastgoedfonds kunnen beïnvloeden.

Elke referentie in dit Prospectus aan prestaties en resultaten uit het verleden zijn geen garantie voor toekomstige prestaties en resultaten. De waarde van Certificaten kan fluctueren.



Inhoudsopgave

1. Samenvatting	4
2. Risicofactoren	13
3. Emissie en deelname	20
4. Beleggingsbeleid	22
4.1 Doelstelling	22
4.2 Beleggingsbeleid	22
4.3 Vastgoed op Emissiedatum	22
5. Relevante markten	30
5.1 De Nederlandse economie	30
5.2 Particuliere consumptie en algemene koopkracht	30
5.3 Trends in de Nederlandse detailhandel	32
5.4 Trends in de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt en winkelmarkt	32
5.5 De supermarktketens in Nederland	32
5.6 Eigenschappen van winkels in de dagelijkse boodschappen	34
6. Financiële kenmerken	38
6.1 De Fondsinvestering	38
6.2 Rendement	38
6.3 Huurinkomsten	43
6.4 Uitgaven	43
6.5 Financieringsbeleid	46
6.6 Uitkeringsbeleid	47
7. Juridische aspecten	48
7.1 Structuur Vastgoedfonds	48
7.2 Certificaten	53
7.3 Verslaglegging en overige kennisgeving, Vergadering van Certificaathouders	54
7.4 Waarderingsgrondslagen	55
8. Fiscale aspecten	58
8.1 Inleiding	58
8.2 Fiscale aspecten van het Vastgoedfonds	58
8.3 Fiscale behandeling van Certificaathouders	58
9. Overige informatie	61
9.1 Overige informatie	61
9.2 Verklaring van de Beheerder	62
10. Definities en Interpretatie	63
BIJLAGEN	
Bijlage A. Statuten Supermarkt Beleggingsfonds B.V.	69
Bijlage B. Statuten Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen	75
Bijlage C. Administratievoorwaarden Supermarkt Beleggingsfonds	79
Bijlage D. Beheerovereenkomst	88
Bijlage E. Adviseurs en relaties	91
Bijlage F. Taxatie	92
Bijlage G. Onderzoeksrapport accountant	95



1. Samenvatting

Begrippen in dit Prospectus beginnend met hoofdletters hebben de betekenis als daaraan gegeven in het hoofdstuk "Definities en Interpretatie".

Deze samenvatting is opgesteld volgens gedetailleerde regels met betrekking tot inhoud, opbouw en presentatie. De elementen waaruit de samenvatting is opgebouwd zijn genummerd A.1 t/m E.7. Deze samenvatting bevat alle elementen waarvan het is vereist die op te nemen in een samenvatting voor de onderhavige effecten en uitgevende instelling. Omdat sommige

elementen niet vereist zijn om genoemd te worden, kunnen er hiaten zijn in de (opvolgende) nummering van de elementen. In het geval het is vereist dat een element wordt opgenomen in de samenvatting vanwege het type van de effecten en de uitgevende instelling, kan het voorkomen dat geen relevante informatie kan worden gegeven met betrekking tot dat element. In dat geval is een korte beschrijving van het element opgenomen met daarachter de opmerking 'niet van toepassing'.

AFDELING A – INLEIDING EN WAARSCHUWINGEN

A.1 Waarschuwingen

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus.

Iedere beslissing om in de Certificaten te beleggen moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus door de belegger.

Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, moet de belegger die als eiser optreedt volgens de nationale wetgeving van de lidstaten de kosten voor de vertaling van het Prospectus eventueel dragen voordat de vordering wordt ingesteld.

Alleen de personen die deze samenvatting, met inbegrip van de vertaling ervan, hebben ingediend, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwogen in de Certificaten te investeren.

A.2 Intermediairs

De Beheerder verleent toestemming voor het gebruik van het Prospectus voor verdere doorverkoop of definitieve plaatsing van Certificaten door financiële intermediairs.

De aanbiedingsperiode waarin verdere verkoop of definitieve plaatsing van Certificaten door financiële intermediairs kan plaatsvinden geldt gedurende de geldigheid van het Prospectus.

Aan de toestemming zijn geen andere voorwaarden verbonden die relevant zijn voor het gebruik van het Prospectus.

Door een financieel intermediair moet informatie over de voorwaarden van de aanbieding worden verstrekt op het moment dat de aanbieding door de financieel intermediair plaatsvindt.

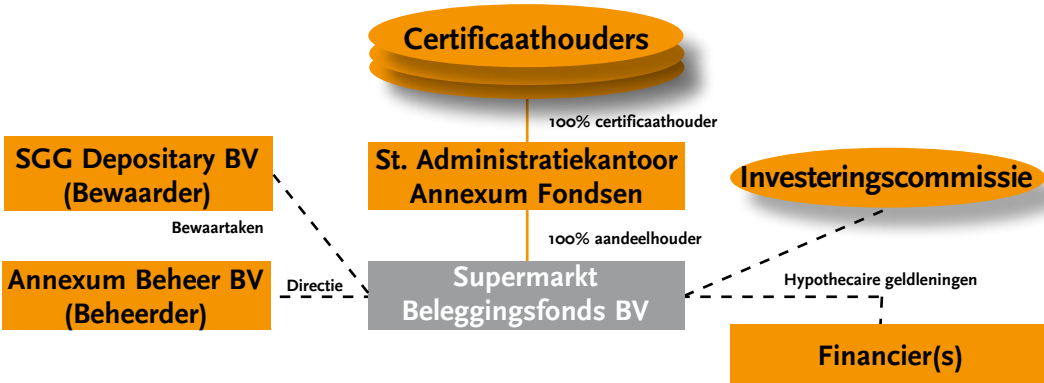
AFDELING B – UITGEVENDE INSTELLING

B.1 Handelsnaam

De (handels)naam van het Vastgoedfonds is Supermarkt Beleggingsfonds B.V.

B.2 Vestigingsplaats rechtsvorm, wetgeving

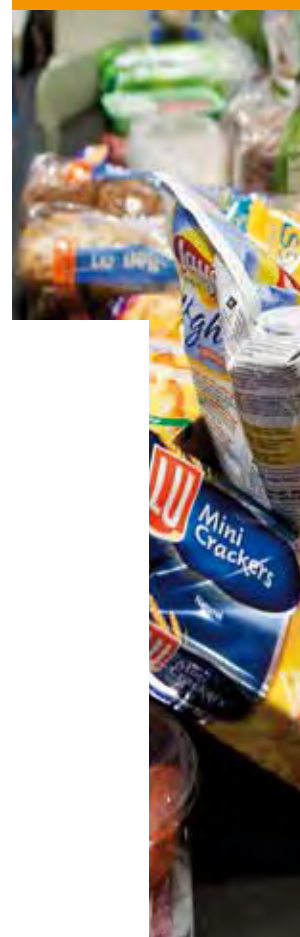
Het Vastgoedfonds is statutair gevestigd te Amsterdam (Nederland) met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX te Amsterdam. Het Vastgoedfonds is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht.

B.3	Aard werkzaamheden en belangrijkste activiteiten	De doelstelling van het Vastgoedfonds is het beleggen van haar vermogen zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, teneinde de Certificaathouders in de opbrengst te doen delen, met inachtneming van de eisen voortvloeiend uit de status van Fiscale Beleggingsinstelling. Om haar doelstelling te bereiken zal het Vastgoedfonds haar vermogen beleggen conform het Beleggingsbeleid en kent het Vastgoedfonds een groei-doelstelling ten behoeve van de risicospreiding. Het Vastgoedfonds zal in beginsel volledig in Vastgoed beleggen.																
B.4	Tendensen	Niet van toepassing.																
B.5	Beschrijving groep	In onderstaande figuur is de structuur van Supermarkt Beleggingsfonds BV (het 'Vastgoedfonds') weergegeven.  Alle aandelen in het Vastgoedfonds zullen worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen (het 'Administratiekantoor') en zullen door haar worden gecertificeerd, waarbij de Certificaten door het Administratiekantoor worden uitgegeven aan Certificaathouders. Annexum Beheer B.V. (de 'Beheerder') treedt op als aanbieder van de Certificaten en als beheerder van het Vastgoedfonds en bestuurder van het Administratiekantoor.																
B.6	Houders van belangen in het Vastgoedfonds en stemrecht	Voor zover het Vastgoedfonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Vastgoedfonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. Aan elk van de Certificaten zijn gelijke stemrechten verbonden. Voor zover het Vastgoedfonds daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die het Vastgoedfonds direct of indirect in eigendom houdt of controleert.																
B.7	Belangrijke historische financiële informatie	Het Vastgoedfonds is opgericht op 28 mei 2013. Het eerste boekjaar is verlengd en loopt vanaf de oprichting tot 31 december 2014. Het Vastgoedfonds kent een verlengd eerste boekjaar welke op de datum van het Prospectus nog niet verstreken is, en derhalve is op de datum van het Prospectus geen jaarverslag beschikbaar. Er is een financiële overzicht opgesteld over de periode vanaf oprichting van het Vastgoedfonds op 28 mei 2013 tot en met 30 april 2014. Tevens is er een halfjaarbericht beschikbaar over de periode 28 mei 2014 tot en met 30 juni 2014, waarin onderstaande kerncijfers zijn opgenomen. Deze kerncijfers, inclusief de daarin vermelde intrinsieke waarde, zijn niet gecontroleerd. <table><tr><td>Kerncijfers</td><td>28 mei 2013 - 30 juni 2014</td></tr><tr><td>Direct resultaat</td><td>202.430</td></tr><tr><td>Per participatie in EUR</td><td>365</td></tr><tr><td></td><td>30 juni 2014</td></tr><tr><td>Aantal uitstaande participaties</td><td>1.117</td></tr><tr><td>Intrinsieke waarde per participatie in EUR</td><td>3.738</td></tr><tr><td>Handelswaarde per participatie In EUR</td><td>4.988</td></tr><tr><td>Uitgekeerd dividend per uitgegeven certificaat</td><td>387</td></tr></table>	Kerncijfers	28 mei 2013 - 30 juni 2014	Direct resultaat	202.430	Per participatie in EUR	365		30 juni 2014	Aantal uitstaande participaties	1.117	Intrinsieke waarde per participatie in EUR	3.738	Handelswaarde per participatie In EUR	4.988	Uitgekeerd dividend per uitgegeven certificaat	387
Kerncijfers	28 mei 2013 - 30 juni 2014																	
Direct resultaat	202.430																	
Per participatie in EUR	365																	
	30 juni 2014																	
Aantal uitstaande participaties	1.117																	
Intrinsieke waarde per participatie in EUR	3.738																	
Handelswaarde per participatie In EUR	4.988																	
Uitgekeerd dividend per uitgegeven certificaat	387																	
B.8	Pro forma financiële informatie	Niet van toepassing.																



B.9 Winstprognose	Het rendement van het Vastgoedfonds is mede afhankelijk van de snelheid en de kwaliteit van de uitbreiding van de beleggingsportefeuille, en de financiering daarvan, welke op haar beurt mede afhankelijk is van de (toekomstige) marktomstandigheden. Een nauwkeurige prognose over de hoogte van het rendement of de kasstromen van het Vastgoedfonds is daarmee niet te geven. Om desondanks een indicatie te geven is een rendementsprognose opgesteld op basis van de huidige beleggingsportefeuille, uitgaande van een exploitatiefase van 10 jaren en vervolgens een verkoop van het Vastgoed. Deze berekening is opgenomen in paragraaf 6.2. De rendementen zijn berekend uitgaande van een Deelnamesom van € 5.000, exclusief 3% Emissiekosten. Dit leidt tot de volgende gemiddelde enkelvoudige rendementen: <table> <tr> <td>Direct Beleggersrendement:</td><td>6,6%</td></tr> <tr> <td>Totaal Beleggersrendement:</td><td>7,1%</td></tr> </table>	Direct Beleggersrendement:	6,6%	Totaal Beleggersrendement:	7,1%
Direct Beleggersrendement:	6,6%				
Totaal Beleggersrendement:	7,1%				
B.10 Voorbehoud verklaring historische financiële informatie	Niet van toepassing.				
B.32 Uitgevende instelling van de Certificaten	Alle aandelen in het Vastgoedfonds zullen worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen (het 'Administratiekantoor') en zullen door haar worden gecertificeerd, waarbij de Certificaten door het Administratiekantoor worden uitgegeven aan Certificaathouders. Het Administratiekantoor is een stichting naar Nederlands recht, opgericht op 19 september 2012, statutair gevestigd te Amsterdam met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.				
B.34 Beleggingsdoelstelling en beleggingsbeleid	Het doel van het Vastgoedfonds is het beleggen van haar vermogen zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, teneinde de Certificaathouders in de opbrengst te doen delen, met inachtneming van de eisen voortvloeiend uit de status van Fiscale Beleggingsinstelling. Om haar doelstelling te bereiken zal het Vastgoedfonds haar vermogen beleggen conform het Beleggingsbeleid en kent het Vastgoedfonds een groeidoelstelling ten behoeve van de risicospreiding. Op termijn wordt gestreefd naar een omvang van de beleggingsportefeuille van tenminste € 100 miljoen. Om de doelstelling te verwezenlijken wordt het in deze paragraaf omschreven beleggingsbeleid (het 'Beleggingsbeleid') gehanteerd bij de opbouw en het beheer van de beleggingsportefeuille. Het Vastgoedfonds zal in beginsel volledig in Vastgoed beleggen. Onder Vastgoed wordt verstaan: • supermarktvastgoed en/of; supermarktvastgoed en/of; • winkelcentra of winkelstrips waarin tenminste een supermarkt is of wordt gevestigd, en waarvan tenminste 60% van de huuropbrengst afkomstig is van de supermarkt(en). Naast beleggingen in Vastgoed is de Beheerder gerechtigd, afhankelijk van i) de marktomstandigheden, ii) de liquiditeitsbehoefte van het Vastgoedfonds of iii) in afwachting van beleggingen in Vastgoed, een deel van de beleggingsportefeuille te beleggen in Overige beleggingen. Onder Overige beleggingen wordt verstaan: aandelen, participaties of obligaties uitgegeven door vastgoedondernemingen, contanten of deposito's. Investerings- en desinvesteringen in Vastgoed door het Vastgoedfonds zijn onderworpen aan de goedkeuring van de Investeringscommissie.				

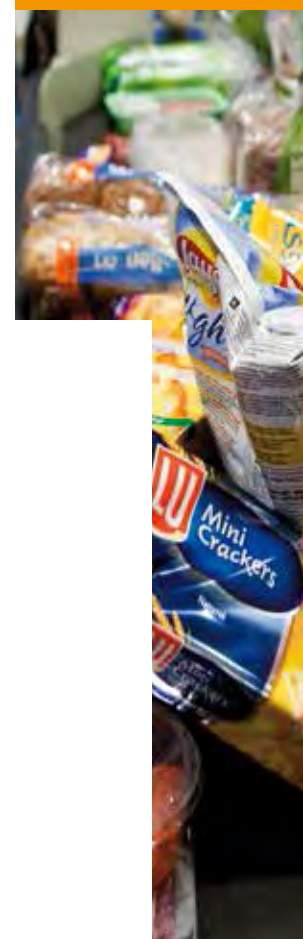
B.35	Grenswaarde vreemd vermogen	Het Vastgoedfonds heeft de status van fiscale beleggingsinstelling. Als één van de voorwaarden voor deze status geldt dat maximaal 60% van de fiscale waarde van het Vastgoed met vreemd vermogen wordt gefinancierd.
B.36	Toezicht	Het Vastgoedfonds is een beleggingsinstelling in zin van de Wft. Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de AFM. Annexum Beheer B.V., de Beheerder van het Vastgoedfonds, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De Beheerder en het Vastgoedfonds staan daarmee onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB).
B.37	Profiel belegger	Het in het Prospectus beschreven aanbod tot deelname in het Vastgoedfonds is in het bijzonder gericht op Nederlandse particuliere beleggers die een deel van hun totale beleggingsportefeuille wensen te beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten. Een belegging in vastgoed vereist een langjarige beleggingshorizon. Een belegging in Certificaten is daarom minder geschikt voor personen met een kortere beleggingshorizon, of beleggers die hun belegging op korte termijn wensen te kunnen liquideren. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.
B.38	Beleggingen >20% van fondsactiva in derde instellingen	Niet van toepassing, aangezien het Vastgoedfonds niet meer dan 20% van de bruto activa belegt in derde instellingen.
B.39	Beleggingen >40% van fondsactiva in derde instellingen	Niet van toepassing, aangezien het Vastgoedfonds niet meer dan 40% van de bruto activa belegt in derde instellingen.
B.40	Dienstverleners en vergoedingen	De Beheerder verleent diensten aan het Vastgoedfonds en ontvangt daarvoor de volgende vergoedingen. a) Structureringskosten ter grootte van 3,0% over de Koopprijs, gemaximeerd op € 900.000,-. b) Beheervergoeding ter grootte van 1,25 promille (exclusief BTW) per kwartaal over de balanswaarde van het Vastgoed. c) Performancevergoeding, indien bij de verkoop van een of meerdere vastgoedobjecten een meeropbrengst wordt gerealiseerd. De Performancevergoeding is gelijk aan 25% over deze meeropbrengst. d) Property Management vergoeding wordt ingeschat op 3,75% van de Theoretische bruto huuropbrengst per jaar. e) De Transactievergoeding bedraagt 2% van de Koopprijs. Uit deze vergoeding zal de Beheerder de makelaarskosten voldoen.
B.41	Toezicht Beheerder	Annexum Beheer B.V., de Beheerder van het Vastgoedfonds, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De Beheerder en het Vastgoedfonds staan daarmee onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank.
B.42	Intrinsieke waarde en handelswaarde	De Intrinsieke waarde wordt tweemaal per jaar bepaald en gepubliceerd in het (half)jaarverslag van het Vastgoedfonds. De Beheerder stelt op elke Waarderingsdatum (in beginsel uiterlijk de laatste werkdag van elk kwartaal) de Handelswaarde van een Certificaat vast en gepubliceerd op de Website. Gedurende de Emissie geschiedt vaststelling en publicatie van de Handelswaarde maandelijks, op de laatste werkdag van de maand.
B.43	Master/feeder constructie	Niet van toepassing, aangezien het Vastgoedfonds niet belegt in andere instellingen voor collectieve beleggingen.
B.44	Financiële overzichten	Er is een financieel overzicht opgesteld over de periode vanaf oprichting van het Vastgoedfonds op 28 mei 2013 tot en met 30 april 2014. Dit financiële overzicht 'Supermarkt Beleggingsfonds B.V., tussentijds bericht voor specifieke doeleinden', alsmede het halfjaarbericht over de periode 28 mei 2013 tot en met 30 juni 2014 zijn beschikbaar als download op de Website en worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van het Prospectus.



B.45	Beschrijving portefeuille	Het Vastgoedfonds kent een groeid doelstelling ten behoeve van de risicospreiding. Op termijn wordt gestreefd naar een omvang van de beleggingsportefeuille van tenminste € 100 miljoen. Het Vastgoedfonds zal in beginsel volledig in Vastgoed beleggen. Onder Vastgoed wordt verstaan: • supermarktvastgoed en/of; • winkelcentra of winkelstrips waarin tenminste een supermarkt is of wordt gevestigd, en waarvan tenminste 60% van de huuropbrengst afkomstig is van de supermarkt(en). Het Vastgoedfonds heeft een drietal supermarktlocaties verworven ten behoeve waarvan de Emissie plaatsvindt. Het Vastgoedfonds heeft deze supermarktlocaties in de tweede helft van 2013 verworven. Het betreft de volgende supermarktlocaties: • Albert Heijn supermarkt aan de Huis te Veldelaan 2 te Maasland; • Plus supermarkt aan de G.A. Soetemanweg 97 te Pernis; • Lidl supermarkt met enkele dagwinkels, een tandprothese praktijk en een bovenwoning aan het Pastoor Huijbenplein 19-25 en 29 te Panningen.
B.46	Meest recente intrinsieke waarde	De intrinsieke waarde van een Certificaat per 30 juni 2014 bedraagt € 3.738. De intrinsieke waarde is niet gecontroleerd.

AFDELING C – EFFECTEN

C.1	Type en categorie effecten	De Certificaten zijn certificaten van aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds. De Certificaten luiden op naam.
C.2	Munteenheid	De Certificaten worden uitgegeven in euro's.
C.3	Aantal Certificaten en nominale waarde	Het kapitaal van het Vastgoedfonds is verdeeld in aandelen met een nominale waarde van één euro (€ 1,-). In de statuten is geen maatschappelijk kapitaal opgenomen. Dit betekent dat de fondsomvang niet gelimiteerd is tot een bepaald niveau. Het nominale bedrag van de Certificaten is gelijk aan het nominale bedrag van de aandelen waartegenover zij zijn uitgegeven. Na afronding van de Emissie zullen naar verwachting 1.324 aandelen en daarmee corresponderende Certificaten zijn uitgegeven.
C.4	Rechten verbonden aan Certificaten	Het Administratiekantoor houdt de aandelen van het Vastgoedfonds op eigen naam. De voorwaarden waaronder de Certificaten worden uitgegeven zijn opgenomen in de Administratievoorwaarden. Elk Certificaat geeft recht op een evenredig deel in de Netto Vermogenswaarde. Het stemrecht en alle overige zeggenschapsrechten die zijn verbonden aan de in administratie gehouden aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds worden door het Administratiekantoor naar eigen inzicht uitgeoefend, met inachtneming van het onderstaande. De volgende besluiten zijn onderworpen aan een besluit daartoe van de Vergadering van Certificaathouders: • vaststelling van de jaarrekening van het Vastgoedfonds; • wijziging van de Administratievoorwaarden; • verkoop en vervreemding van alle door het Administratiekantoor gehouden aandelen in het Vastgoedfonds; • benoeming en ontslag van de Investeringscommissie. De Beheerder organiseert de jaarlijkse Vergadering van Certificaathouders. De Beheerder is gerechtigd om de aandeelhoudersvergadering van het Vastgoedfonds en de Vergadering van Certificaathouders te combineren. Elk Certificaat geeft recht op het uitbrengen van één stem.
C.5	Overdraagbaarheid van Certificaten	Het Vastgoedfonds is closed-end. Dat brengt met zich mee dat er geen verplichting voor het Vastgoedfonds bestaat tot inkoop van Certificaten over te gaan.



		Certificaten kunnen met goedkeuring van de Beheerder worden overgedragen. De Beheerder zal toestemming niet onthouden tenzij, naar het uitsluitend oordeel van de Beheerder, de overdracht in strijd zou komen met de belangen van het Vastgoedfonds of de (overige) Certificaathouders. Voor de levering van een Certificaat is vereist een daartoe bestemde notariële of onderhandse akte en mededeling daarvan aan het Administratiekantoor door de vervreemder of verkrijger of een andere door de Beheerder te bepalen wijze waarbij de levering afdoende wordt vastgelegd, zoals bijvoorbeeld elektronische administratie van de levering via een handelsplatform.
C.6	Secundaire markt	De aandelen in het Vastgoedfonds en de Certificaten zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Teneinde de verhandelbaarheid van de Certificaten te vergroten zal de mogelijkheid worden geboden om de Certificaten te noteren op de Nederlandsche Participatie Exchange B.V. ('NPEX'). NPEX is een online handelsplatform voor effecten, een zogenaamde secundaire markt.
C.7	Uitkeringsbeleid	Tweemaal per jaar zullen de beschikbare contanten uit het Direct resultaat worden uitgekeerd aan de Certificaathouders. Naar verwachting in december van elk jaar vindt een voorlopige uitkering plaats over het dan lopende boekjaar, gevolgd door een slotuitkering, naar verwachting in juni. De Beheerder stelt de hoogte van de uitkeringen vast, waarbij de Beheerder in ieder geval de fiscale doorstootverplichting voortvloeiend uit de status van fiscale beleggingsinstelling van het Vastgoedfonds in acht zal nemen. De fiscale doorstootverplichting houdt in dat de Fiscale winst binnen acht maanden na afloop van elk boekjaar dient te zijn uitgekeerd. Vervolgens zal de Beheerder in beginsel de beschikbare contanten uit het Direct resultaat uitkeren. Indien de solvabiliteit of liquiditeit van het Vastgoedfonds dat verlangt, kan de Beheerder besluiten een lagere uitkering te verstrekken. De Beheerder is ook bevoegd het Direct resultaat, met inachtneming van de fiscale doorstootverplichting, niet (geheel) uit te keren, maar aan te wenden voor de acquisitie van nieuw Vastgoed conform het Beleggingsbeleid of extra af te lossen op de Financiering. De Beheerder kan ook besluiten een hogere uitkering te doen of een extra uitkering.
C.14	Informatie over Certificaten	Voor informatie over de Certificaten wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in de elementen C.1, C.2, C.4, en C.5. Het stemrecht en alle overige zeggenschapsrechten die zijn verbonden aan de in administratie gehouden aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds worden door het Administratiekantoor naar eigen inzicht uitgeoefend, met inachtneming van het onderstaande. De volgende besluiten zijn onderworpen aan een besluit daartoe van de Vergadering van Certificaathouders: • vaststelling van de jaarrekening van het Vastgoedfonds; • wijziging van de Administratievoorwaarden; • verkoop en vervreemding van alle door het Administratiekantoor gehouden aandelen in het Vastgoedfonds; • benoeming en ontslag van de Investeringscommissie. Er zijn geen aan de Certificaten verbonden bank- of andere garanties die ertoe strekken de nakoming van de verplichtingen van de uitgevende instelling te verzekeren.
AFDELING D – RISICO'S		
D.2	Specifieke risico's Administratiekantoor	Niet van toepassing, aangezien er geen materiële risico's zijn die specifiek zijn voor het Administratiekantoor.

D.4 Voornaamste risico's Vastgoedfonds

Beleggen in het Vastgoedfonds brengt risico's met zich mee. Daarnaast vloeien bepaalde risico's voort uit de structuur van het Vastgoedfonds alsmede uit de specifieke karakteristieken van het Vastgoed. De kerngegevens van de voornaamste risico's staan hieronder.

Marktrisico

- het risico op waardedaling Vastgoed door verslechtering van het economisch klimaat;
- het risico op waardedaling Vastgoed door uitzonderlijke marktomstandigheden of ontwikkelingen die niet direct met het Vastgoed samenhangen (bijv. beschikbaarheid financiering, stabiliteit eurozone);
- het risico op daling van de markthuurprijs;
- het risico dat het Vastgoed niet, of niet tegen acceptabele voorwaarden kan worden verkocht;
- het risico op lagere verkoopopbrengst door afspraken met derden over gerechtigdheid verkoopopbrengst

Leegstandrisico

- het risico op verminderde inkomsten als gevolg van leegstand;
- het risico op noodzakelijke uitgaven voor wederverhuur;
- het risico op lagere huurinkomsten na afloop van huurcontracten.

Financierings- en renterisico

- het risico dat waardemutaties van het Vastgoed versterkt doorwerken in de waarde van Certificaten (hefboom);
- het risico op hogere rentelasten dan verwacht
- het risico dat de een financieringsconvenant wordt doorbroken waardoor een vervroegde aflossingsplicht kan ontstaan;
- het risico dat geen (her)financiering kan worden gevonden of slechts op ongunstiger voorwaarden;
- het risico dat een hypotheekbank haar zekerheden uitwint bij wanprestatie door het Vastgoedfonds.

Fiscaal risico

- het risico op een belastingclaim tengevolge van verlies van de status van fiscale beleggingsinstelling.

Inflatierisico

- het risico op lagere stijging van huurinkomsten door dalende inflatie;
- het risico op hogere kosten door (stijgende) inflatie.

Risico's samenhangend met de beheerder

- het risico dat de beheerder niet (optimaal) in staat is het Vastgoedfonds te beheren;
- het risico dat de Beheerder als hoofdelijk schuldenaar wordt aangesproken uit verplichtingen voortvloeiend uit de bedrijfsfinanciering van haar moedermaatschappij;
- het risico op verlies van sleutelfiguren of dat een andere beheerder wordt benoemd doordat activa die tot zekerheid van de bedrijfsfinanciering van de moedermaatschappij van de Beheerder zijn verbonden, zoals de beheerovereenkomst met het Vastgoedfonds, worden uitgewonnen;
- het risico dat de Beheerder in bepaalde voorzieningen, die thans ter beschikking worden gesteld door haar moedermaatschappij, zelf zal moeten voorzien.
- het risico dat de Beheerder zich bij zijn handelen (mede) laat leiden door een belang dat conflicterend is met het belang van het Vastgoedfonds en/of de Certificaathouders.

Concentratierisico

- een beperkte spreiding van beleggingen waardoor beleggingsresultaten van een beperkt aantal factoren afhankelijk zijn.



Supermarkt specifieke risico's

- risico op verkleining verzorgingsgebied supermarkt;
- verminderde concurrentie vraagzijde verhuurmarkt door consolidatie supermarktbranche;
- risico ongeschiktheid Vastgoed door schaalvergroting;
- risico bestemmingsplanwijziging.

Risico op huurprijsherziening

- risico op lagere huurprijs door huurherzieningsrecht huurder.

Kostenrisico

- risico op hogere of onvoorziene kosten.

Uitbreidingsrisico

- het risico dat toekomstig vastgoed van mindere kwaliteit is, grotere of andere risico's kent, of minder renderend is dan het Vastgoed beschreven in paragraaf 4.3.

Tegenpartijrisico

- risico dat een tegenpartij niet aan haar verplichtingen jegens het Vastgoedfonds voldoet.

Wet- en regelgevingrisico

- het risico dat wijzigende wet- en regelgeving de rentabiliteit van het Vastgoedfonds in nadelige zin beïnvloed.

Algemeen vastgoedrisico

- het risico van tenietgaan van het Vastgoed door externe (niet verzekerbare) factoren.

D.5 Voornaamste risico's Certificaten

Onderstaande risico's hebben specifiek betrekking op de Certificaten.

Verhandelbaarheid risico's

- het risico dat er onvoldoende vraag is naar Certificaten, waardoor een Certificaathouder zijn Certifica(a)t(en) niet, dan wel niet voor een redelijke prijs, kan verkopen;
- het risico dat de verhandelbaarheid van Certificaten wordt verminderd doordat de samenwerking met NPEX wordt verbroken. Het risico op beperkte verhandelbaarheid neemt toe als de samenwerking met NPEX wordt verbroken.

Verwateringsrisico

- het risico dat de deelname van Certificaathouders verwatert als gevolg van het uitvoeren van de groei doelstelling van het Vastgoedfonds.

Risico op onvoldoende belangstelling Emissie

- het risico dat minder eigen vermogen dan beoogd wordt verworven, onvermogen om de Brugfinanciering (geheel) af te lossen, met als gevolg een groter aandeel vreemd vermogen of de Initiële kosten (geheel) te voldoen.

AFDELING E – AANBIEDING**E.1 Opbrengsten en kosten van Emissie**

De totale beoogde Emissie heeft een omvang van € 6.620.000,-, waarvan op de datum van het Prospectus reeds € 5.585.000 is geplaatst, waardoor er nog € 1.035.000 resteert, uitgaande van een Deelnamesom van € 5.000 per Certificaat.

De kosten in verband met de structurering van het Vastgoedfonds, de Emissie en de verwerving van het in het Prospectus beschreven Vastgoed, bestaande uit Kosten koper, Initiële kosten en Financieringskosten, bedraagt: € 1.408.171. Er wordt uitdrukkelijk vermeld dat het genoemde bedrag zich beperkt tot de kosten die verschuldigd zijn in verband met de Emissie. Door de groei doelstelling van het Vastgoedfonds is de hoogte van de kosten in de toekomst niet te voorspellen.



E.2a	Reden voor aanbieding	De opbrengsten van de Emissie zijn aangewend ter verwerving van het Vastgoed beschreven in paragraaf 4.3, de daarmee gepaard gaande Kosten koper, de Initiële kosten en de Financieringskosten. Op de datum van het Prospectus is een Brugfinanciering verstrekt van € 1,0 miljoen, welke dient te worden afgelost uit de opbrengst van het nog niet geplaatste deel van de Emissie.
E.3	Voorwaarden aanbieding	De Emissie bedraagt 1.324 Certificaten. De Deelnamesom voor de Certificaten die op de prospectusdatum nog niet zijn uitgegeven is afhankelijk van het moment waarop de inschrijving door de Beheerder is ontvangen. Wordt de volledige inschrijving uiterlijk om 16.00 uur op de laatste werkdag van een maand ontvangen, dan geldt als Deelnamesom de Handelswaarde die is gepubliceerd op de laatste werkdag van de voorafgaande maand. Voor later ontvangen inschrijvingen geldt de eerstvolgende Handelswaarde. Wanneer er sprake is van overintekening, dat wil zeggen dat beleggers zich inschrijven voor een groter aantal Certificaten dan de voornoemde 1.324 stuks, dan is de Beheerder gerechtigd het aantal Certificaten van de Emissie te vergroten tot een maximaal aantal van 2.500 stuks. Indien er sprake is van onderinschrijving, dat wil zeggen dat niet op alle aangeboden Certificaten wordt ingeschreven, is de Beheerder gerechtigd om dit mindere aantal Certificaten uit te geven.
E.4	Belangen en tegenstrijdige belangen aanbieding	Doordat de Beheerder meerdere beleggingsinstellingen beheert bestaat een belangenconflict doordat de Beheerder haar beheercapaciteit over meerdere beleggingsinstellingen dient te verdelen. Voorts kan de situatie zich voordoen dat de Beheerder een supermarktobject aangeboden krijgt dat, behalve binnen het beleggingsbeleid van het Vastgoedfonds ook in aanmerking komt voor verwerving door andere beleggingsinstellingen. De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van het Vastgoedfonds, waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft. Aangezien de hoogte van de vergoedingen voor de Beheerder gerelateerd zijn aan de koopprijs van het Vastgoed heeft de Beheerder een financieel belang bij het welslagen van de Emissie en het groeien van de beleggingsportefeuille van het Vastgoedfonds. Een vergelijkbaar belangenconflict kan ontstaan doordat bepaalde vergoedingen (Transactievergoeding en Performancevergoeding) aan de Beheerder verschuldigd zijn indien vastgoedobjecten door het Vastgoedfonds worden verkocht. De moedermaatschappij van de Beheerder is Annexum Invest B.V. De Beheerder maakt gebruik van voorzieningen die aan haar ter beschikking worden gesteld door Annexum Invest B.V. Hiervoor brengt Annexum Invest B.V. aan de Beheerder een vergoeding in rekening. Annexum Invest B.V. en de Beheerder hebben een conflicterend belang over het voorzieningenniveau en de hoogte van de daarvoor betaalde vergoeding. Een ander (potentieel) tegenstrijdig belang tussen de diverse door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen en/of de (bestuurders van de) Beheerder zijn op de datum van het Prospectus niet aan de orde.
E.5	Aanbieder en lock-up overeenkomsten	De Beheerder, Annexum Beheer B.V., treedt op als aanbieder van Certificaten en als directie van het Vastgoedfonds Er zijn geen lock-up overeenkomsten van toepassing.
E.6	Verwatering	De Emissie bedraagt naar verwachting 1.324 Certificaten, waarvan op het moment van verschijnen van dit Prospectus 1.117 Certificaten zijn geplaatst. Dit betekent dat het relatieve belang van een bestaande Certificaathouder die zijn belang niet uitbreidt, verwatert met ca. 19%. Omdat Certificaten worden uitgegeven tegen de Handelswaarde wordt geen verwatering van de Handelswaarde verwacht.
E.7	Emissiekosten	De Deelnamesom wordt vermeerderd met 3% Emissiekosten.

2. Risicofactoren

Het in het Prospectus beschreven aanbod tot deelname in het Vastgoedfonds is in het bijzonder gericht op Nederlandse particuliere beleggers. Om investeringen in vastgoed goed te kunnen beoordelen is het belangrijk dat de belegger zich bewust is dat beleggen risico's met zich meebrengt. Daarnaast vloeien bepaalde risico's voort uit de structuur van het Vastgoedfonds alsmede uit de specifieke karakteristieken van het Vastgoed. Alleen met een goed inzicht in de aspecten die de rentabiliteit van de belegging beïnvloeden, kan door de belegger een verantwoorde beleggingsbeslissing worden genomen. Beleggers die deelname in het Vastgoedfonds door het verkrijgen van Certificaten overwegen wordt geadviseerd deskundig financieel, juridisch en fiscaal advies in te winnen zodat - gegeven de persoonlijke inkomens- en vermogenspositie van de individuele belegger - het risicoprofiel van het Vastgoedfonds individueel gewogen kan worden in de investeringsbeslissing van de belegger.

De waarde van de beleggingen kan zowel stijgen als dalen. Daarnaast kunnen risico's elkaar versterken. Het risico bestaat dat Certificaathouders minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd of dat zelfs de gehele inleg verloren gaat. Certificaathouders dragen niet bij in het verlies van het Vastgoedfonds meer dan tot het bedrag van hun inleg.

In dit hoofdstuk staan de materiële risico's beschreven die verbonden zijn aan een investering in het Vastgoedfonds. De beschrijving van de risico's is opgesteld met de huidige kennis aan de hand van de meest recente gegevens en omstandigheden. Bij een belegging in het Vastgoedfonds kunnen zich echter onvoorziene situaties voordoen waardoor de werkelijke risico's wezenlijk kunnen afwijken van de hierna beschreven risico's. Risico's die niet in dit hoofdstuk worden beschreven worden momenteel als niet materieel beschouwd of zijn op dit moment niet bekend.

MARKTRISICO

Marktrisico is een belangrijke factor in de waardeontwikkeling van het Vastgoed. Marktrisico kan in dit verband worden omschreven als het algemene economische klimaat waarin de vastgoedmarkt zich bevindt. Het risico bestaat dat het economische klimaat verslechterd. Dit economische klimaat kan tot gevolg hebben dat het Vastgoed in waarde daalt. Een waardedaling van het Vastgoed kan een waardedaling van de Certificaten tot gevolg hebben.

Het economisch klimaat is eveneens van invloed op de vraag en het aanbod van vastgoed en op de verhuurmarkt. Het risico op daling van de markthu-

prijs als gevolg van daling van de vraag naar supermarkten of winkelruimte of toename van het aanbod. Tevens bestaat het risico dat de winstgevendheid van retailers in algemene zin of supermarkten in het bijzonder zal afnemen, bijvoorbeeld door de huidige stijgende trend van online verkopen en het lage consumentenvertrouwen. Bij een dalende winstgevendheid in algemene zin zal de huurprijs die winkeliers willen of kunnen betalen voor hun huisvesting afnemen. Hierdoor kunnen de huurprijzen die gerealiseerd worden door het Vastgoedfonds, en daardoor ook het Exploitatieresultaat, in negatieve zin beïnvloed worden.

Onder het marktrisico wordt tevens begrepen het risico op perioden die zich kenmerken door uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de diverse markten. Deze uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust kunnen tot gevolg hebben dat vraag naar het Vastgoed, en daarmee de waarde, sterk terugloopt. Ook ontwikkelingen die niet direct samenhangen met de vastgoedmarkt kunnen een grote invloed hebben op de waarde van het Vastgoed, zoals bijvoorbeeld: de beschikbaarheid van financiering, de stabiliteit van de eurozone of een toename van online verkopen.

Het marktrisico kan tot gevolg hebben dat (een deel van) het Vastgoed niet, of niet tegen acceptabele voorwaarden, kan worden verkocht door de marktomstandigheden op dat moment, waardoor de Beheerder niet in staat zal zijn de beleggingsportefeuille adequaat te beheren en uiteindelijk het vermogen van het Vastgoedfonds niet zal kunnen worden vereffend en/of het Vastgoedfonds niet kan worden beëindigd. Certificaathouders zullen dan aan hun belegging in Certificaten blijven gebonden.

Daarnaast bestaat het risico dat (een deel van) het Vastgoed slechts kan worden verkocht voor een verkoopprijs die (aanmerkelijk) lager ligt dan de Koopprijs van het desbetreffende Vastgoed.

Het risico bestaat voorts dat de verkoopopbrengst voor het Vastgoedfonds lager uitvalt dan de verkoopprijs, doordat afspraken met derden zijn gemaakt over gerechtigdheid tot een deel van de verkoopopbrengst.

VERHANDELBAARHEID RISICO'S

Het Vastgoedfonds heeft een closed-end karakter. Dat wil zeggen dat het Vastgoedfonds niet verplicht is tot het inkopen van Certificaten. De looptijd van het Vastgoedfonds is voor onbepaalde duur. Gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds kunnen Certificaathouders hun Certificaten vervreemden als



hiervoor een koper kan worden gevonden. Het risico bestaat dat er onvoldoende vraag is naar Certificaten, waardoor een Certificaathouder zijn Certifica(a)t(en) niet, dan wel niet voor een redelijke prijs, kan verkopen. De vraag naar Certificaten hangt mede samen met de mate waarin de secundaire markt op NPEX functioneert en het aantal gebruikers daarvan. De Beheerder is gerechtigd de samenwerking met NPEX te verbreken, waardoor het risico bestaat dat hierdoor de verhandelbaarheid van de Certificaten wordt verminderd. De Beheerder stelt op elke Waarderingsdatum de Handelswaarde van een Certificaat vast. Het doel van de Handelswaarde is om een indicatie van de waarde van een Certificaat te geven ten behoeve van de handel op de secundaire markt van de Certificaten. De Beheerder is bevoegd de Handelswaarde middels een opslag of afslag op de Intrinsieke waarde bij te stellen, zoals nader omschreven in paragraaf 7.4. De Beheerder heeft hierbij een zekere vrijheid, waardoor de Intrinsieke waarde en de Handelswaarde significant uiteen kunnen lopen. Het risico bestaat dat de Handelswaarde door de Beheerder op een zodanig niveau wordt vastgesteld, en daarmee de prijsvorming op de secundaire markt beïnvloedt, dat een belegger geen tegenpartij vindt op een door hem gewenst niveau of een niveau dat ligt rond de Intrinsieke waarde.

De verhandelbaarheid wordt eveneens beperkt door de aandeelhouderseisen voortvloeiend uit de status van Fiscale Beleggingsinstelling. Dit houdt in dat een Certificaathouder die natuurlijk persoon is maximaal 25% van de Certificaten mag houden en een Certificaathouder die rechtspersoon is maximaal 45% mag houden. Overdracht van Certificaten is slechts mogelijk met toestemming van de Beheerder, welke toestemming de Beheerder in beginsel zal weigeren als de status van Fiscale Beleggingsinstelling in gevaar komt.

LEEGSTANDRISICO

De mogelijkheid bestaat dat één of meerdere huurcontracten met betrekking tot ruimte in het Vastgoed niet zullen worden verlengd of dat een huurder in staat van faillissement of anderszins in betalingsonmacht geraakt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. De verminderde huurinkomsten gedurende deze periode heeft gevolgen voor de financiële positie en de (uitkeerbare) cashflow van het Vastgoedfonds en haar mogelijkheden om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. Tevens is het mogelijk dat een (nieuwe) huurder financiële incentives verlangt of aanpassingen in het voorzieningen-niveau van het Vastgoed, waaraan kosten voor reke-

ning van het Vastgoedfonds verbonden kunnen zijn. Tevens bestaat het risico dat in een nieuw huurcontract, als gevolg van onder andere de dan geldende marktomstandigheden, een lagere huurprijs wordt opgenomen dan waarvoor de ruimte momenteel is verhuurd, waardoor de huurinkomsten van het Vastgoedfonds zullen teruglopen.

FINANCIERINGS- EN RENTERISICO

Het Vastgoed wordt deels met vreemd vermogen gefinancierd. Hierdoor werken waardemutaties van het Vastgoed versterkt door in de waarde van een Certificaat. Zolang de rentelasten lager zijn dan het Exploitatieresultaat is er sprake van een zogenaamde positieve hefboom die tot een hoger rendement voor de Certificaathouder leidt. Hier tegenover staat dat indien de financieringsrente door marktontwikkelingen stijgt of de baten van het Vastgoed afnemen deze hefboomwerking kan verminderen en zelfs kan omslaan.

De fondsinvestering in het Vastgoed als beschreven in paragraaf 6.1 bedraagt in totaal ca. € 11,62 miljoen. Ter gedeeltelijke financiering van deze belegging is een hypothecaire geldlening verstrekt door FGH Bank N.V. van ca. 43% (€ 5,0 miljoen). Daarnaast is op de datum van het Prospectus een Brugfinanciering verstrekt van € 1,0 miljoen, welke dient te worden afgelost uit de opbrengst van het nog niet geplaatste deel van de Emissie. De financiering van 5,0 miljoen kent gedurende haar looptijd tot 1 juni 2018 een vaste rente van 4,09% op jaarbasis.

Er is geen periodieke aflossing vereist. De Brugfinanciering kent een variabele rente van het 3 maands Euribor rentetarief vermeerderd met een opslag van 3,80%. Het risico bestaat dat dit rentetarief stijgt gedurende de looptijd van de Brugfinanciering, waardoor de rentelasten hoger zijn dan verwacht.

Bij aflopen van de looptijd van een Financiering (waaronder de Brugfinanciering) dient deze te worden afgelost. Een gedeeltelijke aflossingsplicht kan ook voor het Vastgoedfonds ontstaan als het LTV covenant of het ICR covenant (als beschreven in paragraaf 6.5) worden doorbroken. Het LTV covenant behelst afspraken over de maximale hoogte van de Financiering in relatie tot de marktwaarde van het gefinancierde Vastgoed. Het ICR covenant behelst afspraken over de minimale netto huuropbrengst gedeeld door de financieringslasten. Door deze voornoemde convenanten bestaat het risico dat voor afloop van de looptijd een aflossingsplicht op de Financiering ontstaat door omstandigheden



waar de Beheerder geen of slechts beperkte invloed op heeft, zoals een waardedaling van het Vastgoed of een vermindering van de netto huurinkomsten.

Op het moment dat het Vastgoedfonds dient af te lossen op de Financiering (waaronder de Brugfinanciering) bestaat een risico dat geen nieuwe financiering kan worden gevonden of slechts tegen voor het Vastgoedfonds nadeliger voorwaarden waarmee het Vastgoedfonds de Financiering (waaronder de Brugfinanciering) af kan lossen. Nadeliger voorwaarden kunnen bijvoorbeeld bestaan uit een hoger rentetarief of een hogere aflossingsverplichting. De voor aflossing benodigde middelen kunnen, ingeval geen andere financiering kan worden gevonden, slechts worden verkregen door een emissie, uit het operationele resultaat of door het Vastgoed te verkopen. De mate waarin het Vastgoedfonds in staat zal zijn financieringen aan te trekken zullen, naast ontwikkelingen op de financieringsmarkt, tevens afhankelijk zijn van de beoordeling die de bank maakt van het risicoprofiel van het Vastgoedfonds als debiteur. Indien de bank van mening is dat de risico's groter zijn, zal de bank een hoger rentetarief verlangen voor een te verstrekken lening. Omstandigheden die ertoe bijdragen dat de bank het risico van het Vastgoedfonds als debiteur hoger zal inschatten kunnen bijvoorbeeld zijn: (risico op) leegstand, insolvable huurder(s), waardedaling Vastgoed, lage huuropbrengsten in relatie tot de kosten, achterstallig onderhoud van het Vastgoed, etc.

Indien het Vastgoedfonds niet kan voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiend uit een Financiering (waaronder de Brugfinanciering) zal de Beheerder bezien of de bank die de hypothecaire lening heeft verstrekt bereid is afspraken te maken die inhouden dat de bank de lening niet zal opeisen. Deze afspraken kunnen een uiteenlopend karakter hebben, bijvoorbeeld verlenging van de looptijd of het doen van aflossingen uit het operationeel resultaat van het Vastgoedfonds. Het risico bestaat dat deze afspraken niet kunnen worden gemaakt en dat de Financier invorderingsmaatregelen jegens het Vastgoedfonds instelt, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht gevestigd op het Vastgoed. Dit betekent dat de Financier het Vastgoed zal verkopen en de verkoopopbrengst zal gebruiken voor aflossing van haar schuld. Ingeval Vastgoed door de Financier wordt verkocht betekent dit dat het Vastgoedfonds met betrekking tot het betreffende Vastgoed geen huuropbrengsten meer zal ontvangen, waardoor het Direct beleggersrendement lager zal zijn dan verwacht of zelfs geheel ontbreekt. Ingeval Vastgoed door de

Financier wordt verkocht tegen een prijs die lager is dan de boekwaarde dan heeft dit een negatieve invloed op de Handelswaarde van een Certificaat. In het ergste geval wordt de waarde van een Certificaat € 0,-, waarmee een belegger feitelijk zijn gehele Deelnamebedrag kwijt is.

Toekomstige acquisities kunnen gedeeltelijk worden gefinancierd met hypothecaire geldleningen conform de voorwaarden van het financieringsbeleid omschreven in paragraaf 6.5. De voorwaarden van deze toekomstige leningen zijn nog niet bekend. Het risico bestaat dat deze toekomstige hypothecaire geldleningen slechts kunnen worden afgesloten tegen ongunstiger voorwaarden dan de Financiering van de huidige beleggingsportefeuille.

Het financieringsbeleid staat omschreven in paragraaf 6.5.

FISCAAL RISICO

Het Vastgoedfonds heeft de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI), hetgeen inhoudt dat er effectief geen vennootschapsbelasting wordt geheven. Voor het verwerven en behouden van de FBI-status moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De voornaamste voorwaarden zijn: 1) maximale vreemd vermogen Financiering van 60% van de fiscale boekwaarde van het Vastgoed, 2) het doorstoten van de Fiscale winst van het Vastgoedfonds aan Certificaathouders binnen 8 maanden na afloop van het Boekjaar, 3) maximale deelname Certificaten per Certificaathouder (< 25% door één natuurlijk persoon, < 45% door één rechtspersoon). Het risico bestaat dat niet langer aan deze voorwaarden kan worden voldaan, waardoor met terugwerkende kracht alsnog een belastingclaim kan ontstaan. De gevolgen hiervan komen voor rekening van het Vastgoedfonds, en daarmee de Certificaathouders.

INFLATIERISICO

De ontwikkeling van de huuropbrengsten is mede afhankelijk van de inflatie. De inflatie zorgt door middel van de indexatieclausule in de huurcontracten voor hogere huuropbrengsten. Het risico bestaat dat de inflatie zal dalen ten opzichte van het huidige niveau, waardoor de huuropbrengsten voor het Vastgoedfonds minder hard zullen stijgen. De hoogte van de inflatie heeft ook gevolgen voor het kostenniveau voor het Vastgoedfonds. Over het algemeen zullen de kosten stijgen bij een hogere inflatie. Het risico bestaat dat de kosten voor het Vastgoedfonds hoger zullen uitvallen als gevolg van de inflatie.



RISICO'S SAMENHANGEND MET DE BEHEERDER

Zowel de mate waarin het Vastgoedfonds in staat zal zijn haar groeidoelstelling succesvol te volbrengen, het Direct beleggersrendement en het Indirect beleggersrendement zijn mede afhankelijk van het vermogen van de Beheerder om het Vastgoedfonds te beheren in overeenstemming met de verplichtingen neergelegd in de Beheerovereenkomst. Het verlies van één of meer directeuren en andere sleutelfiguren of het faillissement van de Beheerder kan negatieve gevolgen hebben voor het vermogen van de Beheerder om het Vastgoedfonds te beheren. Indien de Beheerder niet, of in verminderde mate, in staat is het Vastgoedfonds te beheren bestaat het risico dat het Vastgoedfonds niet aan haar groeidoelstelling voldoet waardoor de risico's van het Vastgoedfonds in mindere mate worden gespreid. Tevens kan dit negatieve gevolgen hebben voor het Direct rendement en/of het Indirect rendement doordat het beheer van het Vastgoed met mindere kwaliteit wordt uitgevoerd.

Verder maakt de Beheerder gebruik van voorzieningen die ter beschikking worden gesteld door Annexum Invest B.V., zoals kantoorruimte, personeel, bepaalde beheeractiviteiten en IT voorzieningen. Indien Annexum Invest B.V. deze voorzieningen niet langer ter beschikking stelt of kan stellen, bijvoorbeeld tengevolge van haar faillissement, bestaat het risico dat de Beheerder zelf in deze voorzieningen zal moeten voorzien. Voor deze situatie heeft de Beheerder een plan van aanpak voorhanden, welke tot doel heeft de hiermee gemoeide termijn zo kort mogelijk te houden. Dit neemt echter niet weg dat er enige tijd mee gepaard kan gaan voordat de Beheerder zelf heeft voorzien in alle voorzieningen die voorheen door Annexum Invest B.V. ter beschikking werden gesteld. Gedurende deze periode bestaat het risico dat de Beheerder niet, of in verminderde mate, in staat is het Vastgoedfonds te beheren. Indien de Beheerder niet, of in verminderde mate, in staat is het Vastgoedfonds te beheren bestaat het risico dat het Vastgoedfonds niet aan haar groeidoelstelling voldoet waardoor de risico's van het Vastgoedfonds in mindere mate worden gespreid. Tevens kan dit negatieve gevolgen hebben voor het Direct rendement en/of het Indirect rendement doordat het beheer van het Vastgoed met mindere kwaliteit wordt uitgevoerd.

De Beheerder heeft bepaalde potentiële belangenconflicten met het Vastgoedfonds, welke worden beschreven in paragraaf 7.1. Zo zijn bijvoorbeeld bepaalde vergoedingen aan de Beheerder afhan-

kkelijk van de grootte van de portefeuille, het doen van beleggingstransacties of de hoogte van de Handelswaarde. Hierdoor bestaat het risico dat de Beheerder zich bij zijn handelen (mede) laat leiden door een belang dat conflicterend is met het belang van het Vastgoedfonds en/of de Certificaathouders.

CONCENTRATIERISICO

Het Vastgoedfonds zal hoofdzakelijk beleggen in:

- supermarktvastgoed en/of;
- winkelcentra of winkelstrips waarin tenminste een supermarkt is of wordt gevestigd, en waarvan tenminste 60% van de huuropbrengst afkomstig is van de supermarkt(en).

Uit het Beleggingsbeleid vloeit een bepaalde concentratie voort. Bij een concentratie van de beleggingen is zowel de waardeontwikkeling van de Vastgoedportefeuille als het rendement afhankelijk van een beperkt aantal factoren. Door deze concentratie is het Vastgoedfonds gevoelig voor ontwikkelingen in de (lokale) winkelvastgoed- en verhuurmarkt in met name de supermarktbranche.

Het Vastgoedfonds kent op de datum van het Prospectus een drietal locaties, waardoor het risico slechts over een beperkt aantal locaties gespreid is. Het Vastgoedfonds kent een groeidoelstelling, ten einde het risico over meerdere locaties te kunnen spreiden. Het risico bestaat dat het Vastgoedfonds onvoldoende in staat zal blijken om het Vastgoed uit te breiden met nieuwe locaties. Dit zou bijvoorbeeld veroorzaakt kunnen worden door onvoldoende belangstelling onder beleggers om deel te nemen in het Vastgoedfonds.

SUPERMARKT SPECIFIEKE RISICO'S

De supermarktbranche brengt een aantal specifieke risico's met zich mee. Zo is de winstgevendheid van een supermarkt onder meer afhankelijk van het aantal inwoners van het verzorgingsgebied, en de aanwezigheid van concurrerende supermarkten. Het risico bestaat derhalve dat een verzorgingsgebied kleiner wordt, of een concurrerende supermarkt zich vestigt in het verzorgingsgebied, waardoor de winstgevendheid van de huurder terugloopt. Met het teruglopen van de winstgevendheid van een huurder vermindert ook de mate waarin zij aan haar betalingsverplichtingen jegens het Vastgoedfonds kan voldoen.

De supermarktbranche bevindt zich al enkele jaren in een consolidatieslag waardoor het aantal supermarktketens is verminderd. Hierdoor zou in de toe-



komst verminderde concurrentie kunnen ontstaan op de verhuurmarkt waardoor het risico bestaat dat huurprijzen onder druk komen te staan. Tevens bestaat het risico dat organisaties die winkelruimte huren in het Vastgoed door fusies of overnames veranderen in grootte of financiële gegoedheid, of zelfs helemaal verdwijnen.

Het supermarktlandschap wordt reeds jaren gekenmerkt door een trend van schaalvergroting. Hierdoor is er vraag naar steeds grotere supermarkten. Het risico bestaat dat bepaalde (te kleine) supermarktlocaties op termijn minder interessant en uiteindelijk overbodig worden.

Het risico bestaat dat de supermarktbestemming in een bestemmingsplan van een locatie verdwijnt. Met het verdwijnen van de supermarktbestemming wordt het risico van leegstand groter en kan de waarde van het Vastgoed dalen.

RISICO OP HUURPRIJS-HERZIENING

Het Nederlands huurrecht biedt zowel de huurder als de verhuurder van winkelruimte de mogelijkheid om na afloop van de initiële huurperiode, dan wel na verloop van vijf jaren, een huurprijs-herzieningsprocedure te starten. Dit houdt in dat via de rechter een bijstelling van de contractuele huurprijs naar markthuurprijs niveau kan worden gevorderd.

Bij de nadere vaststelling van de huurprijs let de rechter op het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, die zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijf jaren voorafgaande aan de dag van het instellen van de vordering.

Indien zich derhalve een neerwaartse trend aftekent voor wat betreft de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte, dan bestaat het risico dat de huurder verzoekt om een neerwaartse huurprijs-herziening met als gevolg dat de huuropbrengsten van het Vastgoedfonds dalen.

KOSTENRISICO

Het risico bestaat dat de kosten van het Vastgoedfonds waarvoor in het Prospectus een inschatting is opgenomen in werkelijkheid hoger zullen uitvallen dan het niveau waarop deze zijn ingeschat in het Prospectus. Indien over de hoogte van een kostenpost in dit Prospectus een inschatting is gemaakt staat zulks vermeld bij de beschrijving van de desbetreffende kostenpost in paragraaf 6.4. Tevens bestaat het risico dat het Vastgoedfonds

genoodzaakt zal zijn kosten te maken die niet voorzien zijn en derhalve niet staan beschreven in dit Prospectus.

UITBREIDINGSRISICO

Het Vastgoedfonds kent een groei doelstelling en is dus voornemens het Vastgoed uit te breiden. Op termijn wordt gestreefd naar een omvang van de beleggingsportefeuille van tenminste € 100 miljoen. Dit komt overeen met circa 20-25 solitaire supermarkten en kleinere winkelcentra. Het in dit Prospectus beschreven Vastgoed bestaat uit 3 objecten en maakt dus slechts een gering deel uit van de uiteindelijk beoogde beleggingsportefeuille. De Certificaathouders lopen het risico dat aan te kopen vastgoed van mindere kwaliteit is, grotere of andere risico's kent dan wel minder renderend is dan in dit Prospectus beschreven Vastgoed.

VERWATERINGSRISICO

De groei doelstelling van het Vastgoedfonds heeft verder tot gevolg dat het waarschijnlijk is dat er na de Emissie verdere uitgiften van Certificaten zullen plaatsvinden. Dit is noodzakelijk om het voor de beoogde uitbreiding van de beleggingsportefeuille benodigde eigen vermogen te financieren. Gezien het niveau van de groei doelstelling ten opzichte van de huidige portefeuille, zal het aantal Certificaten van de Emissie slechts een gering deel uitmaken van het aantal Certificaten dat nodig is om aan de groei doelstelling van het Vastgoedfonds te voldoen. De Beheerder is zelfstandig bevoegd om het aantal uitstaande Certificaten te vergroten ten behoeve van vervolgemissies, alsmede om de uitgifteprijs van deze Certificaten vast te stellen, dus Certificaathouders hebben hier geen invloed op. Als Deelnamesom voor de Certificaten die deel uitmaken van de Emissie en die op de prospectusdatum nog niet zijn uitgegeven geldt de Handelswaarde, welke gedurende de Emissie maandelijks wordt vastgesteld en gepubliceerd door de Beheerder. De Beheerder is bevoegd de Handelswaarde middels een opslag of afslag op de Intrinsieke waarde bij te stellen, zoals nader omschreven in paragraaf 7.4. De Beheerder heeft hierbij een zekere vrijheid waardoor de Intrinsieke waarde en de Handelswaarde significant uiteen kunnen lopen. Bij verdere uitgiften van Certificaten zal de deelname van Certificaathouders die reeds deelnemen verwateren. De mate van verwatering is bovendien afhankelijk van de prijs waartegen Certificaten worden uitgegeven. Hoe lager de prijs waartegen wordt uitgegeven, hoe groter de verwatering zal zijn.



RISICO OP ONVOLDOENDE BELANGSTELLING EMISSIE

Indien er sprake is van onderinschrijving, dat wil zeggen dat niet op alle aangeboden Certificaten wordt ingeschreven, is de Beheerder uiterlijk een jaar na de datum van het Prospectus gerechtigd om dit mindere aantal Certificaten uit te geven.

Op de datum van het Prospectus is een Brugfinanciering verstrekt van € 1,0 miljoen, welke dient te worden afgelost uit de opbrengst van het nog niet geplaatste deel van de Emissie. Het risico bestaat dat vanaf de datum van dit Prospectus Certificaten worden uitgegeven tegen een gezamenlijke Deelnamesom van minder dan de beoogde € 1.035.000. In dat geval kan de Brugfinanciering niet (geheel) worden afgelost waardoor de Financiering hoger is dan het niveau van € 5,0 miljoen dat wordt beschreven in §6.5. Dit heeft tot gevolg dat de Financiering niet ca. 43% uitmaakt van de fondsinvestering (zoals omschreven in §6.1), maar kan oplopen tot ca. 52%. En hoe hoger de Financiering is, des te groter is het Financierings- en Renterisico als hiervoor omschreven in dit hoofdstuk. De Brugfinanciering dient uiterlijk 1 december 2014 te zijn afgelost, bij gebreke waarvan de Financiering opeisbaar wordt. Dit betekent dat de bank het recht heeft de Brugfinanciering op te eisen van het Vastgoedfonds. Indien het Vastgoedfonds niet kan voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiend uit een Financiering bestaat het risico dat de Financier invorderingsmaatregelen jegens het Vastgoedfonds instelt, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht gevestigd op het Vastgoed. Dit draagt bij aan het Financierings- en renterisico als hiervoor omschreven.

Het risico bestaat dat vanaf de datum van dit Prospectus Certificaten worden uitgegeven tegen een gezamenlijke Deelnamesom van minder dan de beoogde € 1.035.000. In dat geval bestaat het risico dat het Vastgoedfonds uit de Emissie onvoldoende middelen verkrijgt om aan de Beheerder de Structureringskosten, de Transactievergoeding of door de Beheerder voorgesloten Initiele kosten of Operationele kosten te voldoen. Alsdan zal het Vastgoedfonds voornoemde vergoedingen en kosten uit haar operationele middelen dienen te voldoen, waardoor het Direct Beleggersrendement lager kan uitvallen.

Indien in een individueel geval de Deelnamesom en/of Emissiekosten zijn voldaan maar geen Certificaten worden uitgegeven, zullen reeds betaalde

Deelnamesommen en Emissiekosten per omgaande worden geretourneerd. Het risico bestaat dat een belegger tot het moment waarop zijn Deelnamesom en Emissiekosten zijn geretourneerd niet over dit geld kan beschikken en dit niet voor andere doeleinden (zoals andere investeringen) kan aanwenden.

LIQUIDITEITSRISICO

Door het Vastgoedfonds zal een liquiditeitsreserve worden gevormd. De liquiditeitsreserve wordt onder meer aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of onvoorziene huurderiving bij leegstand alsmede voorziene fluctuaties zoals opgenomen in de rendementsprognose. Bij aanvang van het Vastgoedfonds is de omvang van de liquiditeitsreserve in relatie tot de Koopprijs van het Vastgoed gering. De Beheerder acht dit niveau verantwoord aangezien (huur)inkomsten vooruitbetaald worden en het overgrote merendeel van de kosten (waaronder rente) achteraf, waarbij er bovendien veelal betaaltermijnen gelden. Het risico bestaat echter dat de liquiditeitsreserve desondanks onvoldoende zal blijken bijvoorbeeld indien operationele huuropbrengsten later worden ontvangen en/of operationele uitgaven eerder betaald moeten worden.

TEGENPARTIJRISICO

Het risico bestaat dat een partij waarmee het Vastgoedfonds of de Beheerder samenwerkt bij het beheer van de beleggingsportefeuille niet (tijdig) aan haar verplichtingen zal voldoen. Hierbij kan worden gedacht aan het debiteurenrisico, inhoudende dat een partij niet aan haar betalingsverplichtingen jegens het Vastgoedfonds voldoet.

WET- EN REGELGEVINGRISICO

Het Vastgoedfonds is onderworpen aan (fiscale) wet- en regelgeving. De (locale) wetgeving met betrekking tot bijvoorbeeld milieu, bestemmingsplannen, huurbescherming, fiscale regelgeving en financiële (toezichts)wet- en regelgeving hebben invloed op de rentabiliteit van het Vastgoedfonds. De Beheerder is gerechtigd het beleid bij te stellen indien een wijziging in wet- en regelgeving hiertoe aanleiding mocht geven. Het risico bestaat dat wijzigende wet- en regelgeving de rentabiliteit van het Vastgoedfonds in nadelige zin beïnvloed.

ALGEMEEN VASTGOEDRISICO

Een risico vormt het tenietgaan van het Vastgoed door externe factoren, zoals: brand, ontploffing, terroristische aanslag of natuurgeweld. Bij het tenietgaan van het Vastgoed kan deze niet voor de beoogde waarde worden verkocht en zal het Vastgoed bovendien geen huurinkomsten genereren.



Voor het Vastgoed is een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering afgesloten met een dekking tegen brand en ontploffing. Echter, bepaalde risico's, zoals bijvoorbeeld schade ten gevolge van natuurrampen of terroristische aanslagen, zijn niet verzekerd.



3. Emissie en deelname

De totale Emissie bedraagt naar verwachting 1.324 Certificaten (de 'Emissie'). De totale beoogde Emissie heeft een omvang van ca. € 6.620.000,-.

De Emissie is gestart op 8 mei 2013. Op het moment van verschijnen van dit Prospectus zijn 1.117 Certificaten geplaatst en uitgegeven aan Certificaathouders tegen een Deelnamesom van € 5.000,-, waardoor er nog € 1.035.000 resteert, uitgaande van een Deelnamesom van € 5.000 per Certificaat.

Naar verwachting zullen nog 207 Certificaten worden uitgegeven. Deze Certificaten worden aangeboden tegen de Deelnamesom, te vermeerderen met 3% Emissiekosten.

De Handelswaarde wordt gedurende de Emissie maandelijks vastgesteld en gepubliceerd op het openbare deel van de Website, op de laatste werkdag van elke maand.

De Deelnamesom voor de Certificaten die op de prospectusdatum nog niet zijn uitgegeven is afhankelijk van het moment waarop het volledig ingevulde inschrijfformulier, inclusief de opgevraagde bijlagen, door de Beheerder is ontvangen. Wordt de volledige inschrijving uiterlijk om 16.00 uur op de laatste werkdag van een maand ontvangen, dan geldt als Deelnamesom de Handelswaarde die is gepubliceerd op de laatste werkdag van de voorafgaande maand. Voor later ontvangen inschrijvingen geldt de eerstvolgende Handelswaarde. In onderstaande tabel wordt dit verduidelijkt.

Inschrijving (volledig) ontvangen uiterlijk 16.00 uur op	Deelnamesom is Handelswaarde gepubliceerd op
31 oktober 2014	30 september 2014
28 november 2014	31 oktober 2014
31 december 2014	28 november 2014
30 januari 2015	31 december 2014
27 februari 2015	30 januari 2015
31 maart 2015	27 februari 2015
30 april 2015	31 maart 2015
29 mei 2015	30 april 2015
30 juni 2015	29 mei 2015
31 juli 2015	30 juni 2015
31 augustus 2015	31 juli 2015
30 september 2015	31 augustus 2015

Inschrijvers ontvangen uiterlijk de vijfde werkdag na afloop van de maand waarin zij hebben inge-

schreven op Certificaten van de Beheerder bericht omtrent acceptatie van de inschrijving.

De netto-opbrengsten van de Emissie zijn aangewend ter verwerving van het Vastgoed, zoals omschreven in §4.3 inclusief de daarmee gepaard gaande kosten en vergoedingen aan de Beheerder, zoals omschreven in §6.4. Op de datum van het Prospectus is een Brugfinanciering verstrekt van € 1,0 miljoen, welke dient te worden afgelost uit de opbrengst van het nog niet geplaatste deel van de Emissie. De groei-doelstelling van het Vastgoedfonds, zoals omschreven in §4.1, heeft tot gevolg dat het waarschijnlijk is dat in de toekomst vervolgemissies zullen plaatsvinden. De kosten die gepaard gaan met de verwerving van toekomstig Vastgoed, dat wil zeggen ander Vastgoed dan beschreven in §4.1, zullen worden gefinancierd door middel van deze vervolgemissies.

Het uiteindelijk aantal te emitteren Certificaten is mede afhankelijk van de belangstelling van beleggers voor het Vastgoedfonds. Wanneer er sprake is van overintekening, dat wil zeggen dat beleggers zich inschrijven voor een groter aantal Certificaten dan de voornoemde 1.324 stuks, dan is de Beheerder gerechtigd het aantal Certificaten van de Emissie te vergroten tot een maximaal aantal van 2.500 stuks. De additionele gelden die hiermee ter beschikking komen van het Vastgoedfonds zullen naar keuze van de Beheerder worden aangewend ofwel: 1) aan te wenden ter aflossing van de Financiering, ofwel 2) aan te wenden voor de acquisitie van ander Vastgoed dan beschreven in §4.1 conform het Beleggingsbeleid.

Indien er sprake is van onderinschrijving, dat wil zeggen dat niet op alle aangeboden Certificaten van de beoogde Emissie wordt ingeschreven, is de Beheerder uiterlijk een jaar na de datum van het Prospectus gerechtigd om dit mindere aantal Certificaten uit te geven. Indien een geringer aantal Certificaten dan beoogd wordt uitgegeven kan mogelijk niet de gehele Brugfinanciering (tijdig) worden afgelost, dan wel niet alle Initiele kosten (tijdig) worden voldaan. Alsdan zal de Beheerder bezien of de bank die de Brugfinanciering heeft verstrekt bereid is afspraken te maken die inhouden dat de bank de Brugfinanciering niet zal opeisen. Deze afspraken kunnen een uiteenlopend karakter hebben, bijvoorbeeld verlenging van de looptijd of het doen van aflossingen uit het operationeel resultaat van het Vastgoedfonds. Dit risico staat meer uitgebreid beschreven in hoofdstuk 2. Omdat het merendeel van de tot de beoogde Emissie behoren-

de Certificaten op de datum van het Prospectus reeds zijn geplaatst en uitgegeven aan Certificaathouders, en er reeds Vastgoed is verworven, zal de Emissie niet (gedeeltelijk) worden geannuleerd.

Het in het Prospectus beschreven aanbod van Certificaten is in het bijzonder gericht op Nederlandse particuliere beleggers die een deel van hun totale beleggingsportefeuille wensen te beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten. Een belegging in vastgoed vereist een langjarige beleggingshorizon. Een belegging in Certificaten is daarom minder geschikt voor personen met een kortere beleggingshorizon, of beleggers die hun belegging op korte termijn wensen te kunnen liquideren. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. Deelnemers in het Vastgoedfonds kunnen zowel natuurlijke, als rechtspersonen zijn. Voor rechtspersonen en natuurlijke personen is een apart inschrijfformulier beschikbaar. Beleggers die willen participeren in het Vastgoedfonds dienen het inschrijfformulier in te vullen en aan de Beheerder toe te zenden.

Certificaathouders zijn houder van certificaten van aandelen in het Vastgoedfonds. Elk Certificaat geeft recht op een evenredig gedeelte van de Netto Vermogenswaarde. Door middel van de ondertekening van het inschrijfformulier wordt een volmacht verleend tot het aanvaarden van de toegewezen Certificaten. In verband met de identificatievereisten dient een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort of rijbewijs) bijgesloten te worden. Beleggers die rechtspersonen zijn, dienen daarnaast een kopie van een uittreksel uit de Kamer van Koophandel van maximaal drie maanden oud mee te zenden. Tevens dient door de rechtspersoon een verklaring te worden afgelegd wie de uiteindelijke belanghebbende is (houder(s) van meer dan 25% van de aandelen).

De inschrijvingsperiode, dat wil zeggen de periode dat de Certificaten worden aangeboden, start op de datum van het Prospectus en sluit zodra alle Certificaten van de Emissie zijn toegewezen, dan wel op een door de Beheerder te bepalen tijdstip (ten vroegste één kalendermaand na datum van het Prospectus). De uitgifte van elk Certificaat vindt plaats op de eerstvolgende Sluitingsdatum nadat de Deelnamesom op de desbetreffende Certificaat is voldaan. Gedurende de emissie is er geen sprake van een (bijna) gelijktijdige aanbieding van aandelen in het Vastgoedfonds.

De Beheerder draagt zorg voor de plaatsing van

Certificaten in het Vastgoedfonds. Indien er sprake is van overtekening van het voor plaatsing beschikbare bedrag, en de Beheerder geen gebruik maakt van haar bevoegdheid de Emissie te vergroten, zal de toewijzing van de Certificaten plaatsvinden op basis van volgorde van binnenkomst van het volledig ingevulde inschrijfformulier en de kopie van het legitimatiebewijs, doch te allen tijde met inachtneming van de eisen voortvloeiend uit de status van Fiscale Beleggingsinstelling. Meerdere inschrijvingen per belegger zijn toegestaan, waarbij elke inschrijving als een separate inschrijving zal worden behandeld. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen gedurende de termijn van inschrijving zonder opgave van redenen niet in aanmerking te nemen of te verminderen. Een inschrijving is bindend en kan in beginsel niet worden ingetrokken.

Na toewijzing ontvangt een inschrijver schriftelijk bericht, alsmede een uitnodiging tot betaling van de Deelnamesom in beginsel binnen twee weken. De Deelnamesom dient, tezamen met 3% Emissiekosten, na de toewijzing conform de instructies van de Beheerder te worden voldaan op de bankrekening van het Administratiekantoor of het Vastgoedfonds. De Beheerder is gerechtigd om een reeds geaccepteerde inschrijving te annuleren indien de betaling van de Deelnamesom of de Emissiekosten niet binnen de opgegeven betalingstermijn wordt ontvangen. In verband met de identificatievereisten dient de betaling van de Deelnamesom te geschieden vanaf een bankrekening die op naam is gesteld van de Certificaathouder. Na ontvangst van de Deelnamesom krijgt de Certificaathouder schriftelijk bericht nadat de Certificaten aan de Certificaathouder zijn uitgegeven. Pas nadat de Certificaathouder dit bericht heeft ontvangen kan de Certificaathouder rechten ontfangen aan het Prospectus.

Indien in een individueel geval de Deelnamesom en/of Emissiekosten zijn voldaan maar geen Certificaten worden uitgegeven, zullen reeds betaalde Deelnamesommen en Emissiekosten per omgaande worden geretourneerd door middel van een bancaire overboeking.

Nadat alle Certificaten zijn geplaatst zullen Certificaathouders schriftelijk over de resultaten van de aanbieding van Certificaten worden geïnformeerd, doch uiterlijk binnen een jaar na de datum van het Prospectus. Op hetzelfde moment zal het publiek via de Website over de resultaten van de aanbieding van Certificaten worden geïnformeerd. De hoogte van de Deelnamesom per Certificaat is niet gecontroleerd door een accountant.



4. Beleggingsbeleid

4.1 DOELSTELLING

Het doel van het Vastgoedfonds is het beleggen van haar vermogen conform het Beleggingsbeleid zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, teneinde de Certificaathouders in de opbrengst te doen delen, met inachtneming van de eisen voortvloeiend uit de status van Fiscale Beleggingsinstelling. Deze doelstelling is opgenomen in artikel 3.1 van de statuten van het Vastgoedfonds, die zijn opgenomen bij dit Prospectus als bijlage A.

Om haar doelstelling te bereiken zal het Vastgoedfonds haar vermogen beleggen conform het Beleggingsbeleid en kent het Vastgoedfonds een groei-doelstelling ten behoeve van de risicospreiding. Op termijn wordt gestreefd naar een omvang van de beleggingsportefeuille van tenminste € 100 miljoen. Dit komt overeen met circa 20-25 solitaire supermarkten en kleinere winkelcentra.

4.2 BELEGGINGSBELEID

Om de doelstelling te verwezenlijken wordt het in deze paragraaf omschreven beleggingsbeleid (het 'Beleggingsbeleid') gehanteerd bij de opbouw en het beheer van de beleggingsportefeuille.

Het Vastgoedfonds zal in beginsel volledig in Vastgoed beleggen. Onder Vastgoed wordt verstaan:

- supermarktvastgoed en/of;
- winkelcentra of winkelstrips waarin tenminste een supermarkt is of wordt gevestigd, en waarvan tenminste 60% van de huuropbrengst afkomstig is van de supermarkt(en).

Naast beleggingen in Vastgoed is de Beheerder gerechtigd, afhankelijk van i) de marktomstandigheden, ii) de liquiditeitsbehoefte van het Vastgoedfonds of iii) in afwachting van beleggingen in Vastgoed, een deel van de beleggingsportefeuille te beleggen in Overige beleggingen. Onder Overige beleggingen wordt verstaan: aandelen, participaties of obligaties uitgegeven door vastgoedondernemingen, contanten of deposito's.

Bij inbreuk op het beleggingsbeleid zal de Beheerder de Certificaathouders hierover, en over de eventueel in het kader daarvan genomen maatregelen, in kennis stellen door een kennisgeving te plaatsen in het (half)jaarbericht en op de Website.

Het Vastgoedfonds is opgericht voor onbepaalde tijd en kent geen beleid vastgesteld dat het Vastgoed na een bepaalde tijd dient te worden verkocht of dat het Vastgoedfonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd.

Investeringscommissie

Op de eerste Vergadering van Certificaathouders zal de benoeming van een Investeringscommissie wor-

den geagendeerd. Deze Investeringscommissie zal bestaan uit een drietal personen welke, op voordracht van de Beheerder, zullen worden benoemd door de Vergadering van Certificaathouders. Investerings- en desinvesteringen in Vastgoed door het Vastgoedfonds zijn onderworpen aan de goedkeuring van de Investeringscommissie. De Investeringscommissie heeft tot taak om erop toe te zien dat de Beheerder bij de samenstelling en het beheer van de beleggingsportefeuille van het Vastgoedfonds handelt in overeenstemming met het Beleggingsbeleid, zoals in deze paragraaf omschreven.

4.3 VASTGOED OP EMISSIEDATUM

Het Vastgoedfonds heeft de volgende drie supermarktlocaties in eigendom:

- Albert Heijn supermarkt aan de Huis te Veldelaan 2 te Maasland;
- Plus supermarkt aan de G.A. Soetemanweg 97 te Pernis;
- Lidl supermarkt met enkele dagwinkels, een tandprothese praktijk en een bovenwoning aan het Pastoor Huijbenplein 19-25 en 29 te Panningen.

Het Vastgoedfonds heeft deze objecten, naast de opbrengst van de Emissie, met vreemd vermogen gefinancierd in overeenstemming met het financieerbeleid. De financiering van het Vastgoed staat nader toegelicht in paragraaf 6.5.

De informatie in deze paragraaf 4.3 is niet gecontroleerd door een externe partij.

Geografische spreiding





OBJECT 1: ALBERT HEIJN TE MAASLAND

Albert Heijn supermarkt aan de Huis te Veldelaan 2 te Maasland. Op 23 december 2013 is dit object door het Vastgoedfonds verworven voor een koopprijs van € 5.596.894,- k.k.

Object

Het object is gelegen aan de Huis te Veldelaan 2 nabij het centrum van Maasland. Het object is verhuurd aan Ahold Vastgoed B.V. ten behoeve van de exploitatie van een Albert Heijn supermarkt. Ahold Vastgoed B.V. heeft een deel van de ruimte onderverhuurd aan een DA drogist, een Gall & Gall en een lokale bloemist. Tot het object behoort tevens een parkeergarage met 40 parkeerplaatsen, op het maaiveld gelegen onder het wooncomplex Residence Veldesteijn. Het object is in 2009 opgeleverd en sindsdien verhuurd aan Ahold Vastgoed B.V. De winkelruimte omvat in totaal ca. 2.417 m². Boven de winkels liggen 38 appartementen die een parkeerplaats op een eigen parkeerdek hebben. Deze appartementen en het parkeerdek maken géén onderdeel uit van de belegging.

Verhuursituatie

De volgende partij is huurder in het object:

Huurder	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. (voorheen: Ahold Vastgoed B.V.)
Soort ruimte	Supermarkt
Oppervlakte in m ²	2.417
Expiratiedatum huurcontract	31-10-2023
Optieperioden	4 x 5 jaar
Jaarhuur* (excl. BTW)	€ 395.387

* Prijspeil 1-5-2014

In de huurovereenkomst van Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. is een bijzondere bepaling opgenomen, inhoudende dat de indexering van de huurprijs voor het eerst met ingang van 1 augustus 2016 (derhalve niet in 2014 en 2015) zal worden geïndexeerd. Hiermee is rekening gehouden in de rendementsprognose in paragraaf 6.2.

Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. huurt de winkelruimte ten behoeve van de exploitatie van een Albert Heijn supermarkt. Albert Heijn bestaat

sinds 1887 en is daarmee de oudste nog bestaande supermarktketen in Nederland. Albert Heijn heeft volgens Nipo-onderzoek een naamsbekendheid van 99% ¹. Albert Heijn had in 2013 907 winkels in Nederland en een marktaandeel van 33,8% ².

Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. verhuurt de ruimte voor een deel onder aan Gall & Gall (ca. 100 m²), een DA Drogist (ca. 200 m²) en een lokale bloemist (ca. 50 m²). Daarmee ontstaat een breder winkelaanbod.

Solvabiliteit

Op de huurder is een nauwgezette solvabiliteitsanalyse uitgevoerd met behulp van credit management bureau Graydon. Van de huurder is het betalingsgedrag geanalyseerd. Hierbij zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

Locatie en bereikbaarheid

Maasland is onderdeel van de gemeente Midden-Delfland. Maasland ligt tussen Naaldwijk en Vlaarding en is gemakkelijk te bereiken via de rijksweg A20, afslag 7.

Tot het object behoort een eigen parkeergarage op het maaiveld met 40 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er enkele parkeerplekken beschikbaar langs de openbare weg direct voor en naast het object. Er is geen sprake van betaald parkeren in de parkeergarage en in de omgeving van de supermarkt.

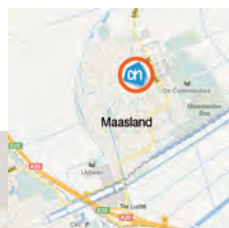
Concurrentiepositie supermarkt

Maasland is een plaats met ca. 6.500 inwoners. De betreffende Albert Heijn is de enige supermarkt in het dorp. Naast de huidige locatie van de Albert Heijn ligt een braakliggend terrein waar beoogd wordt minimaal 1.000 m² detailhandel met bovengenoemde woningen te realiseren. Het bestemmingsplan is 3 juli 2012 vastgesteld. De bestemming laat het vestigen van een supermarkt toe. Echter zal op een maximaal metrage van 1.000 m² alleen een discounters als Aldi of Lidl een supermarkt op deze plek rendabel kunnen exploiteren. De dichtstbijzijnde supermarkt (eveneens een Albert Heijn) ligt in Maassluis aan de andere kant van de Rijksweg A20 op circa 8 minuten reisafstand per auto.

¹ Nipo-onderzoek 'Bekendheid Winkelketens 2002'

² Deloitte: Bedrijfsvergelijking 2013 'Zelfstandige Levensmiddelenhandel'



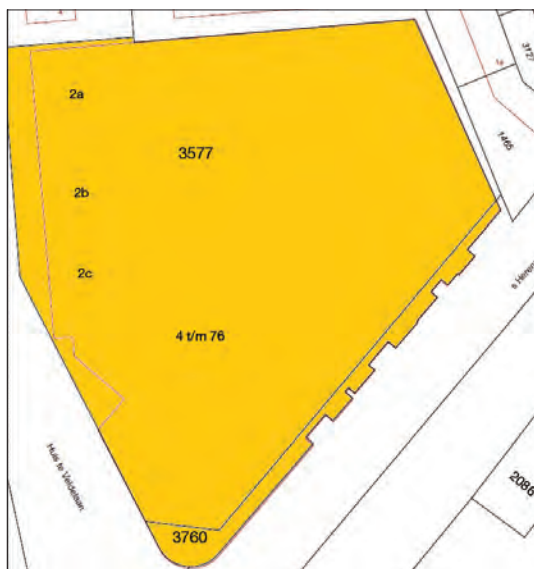


Concurrentiepositie in Maasland



Bestemming

Het object is een appartementsrecht met de volgende kadastrale gegevens: Gemeente Maasland, Sectie H, nummer 3763 appartementsindex 1. Het appartementsrecht maakt deel uit van de kadastrale percelen Gemeente Maasland sectie H, nummers 3577 en 3760. Het object is gelegen aan Huis te Veldelaan 2 te Maasland.



Het object is gelegen in het plangebied van bestemmingsplan "Kern Maasland 2008, gemeente Midden-Delfland" (op 19 mei 2009 vastgesteld door de Raad en op 25 juni 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten) op gronden met de bestemming "Detailhandel".

Technische inspectie en milieu

Door Kruse & Lampo Vastgoedmanagement is een technische inspectie uitgevoerd. Uit de technische inspectie komt naar voren dat het houtwerk aan de buitenzijde binnen een periode van 2 jaar

moet worden geschilderd. Voor de uitvoering van de werkzaamheden is door de Vereniging van Eigenaren voldoende gereserveerd zodat een en ander naar verwachting uit de onderhoudsreserve van de Vereniging van Eigenaren kan worden bekostigd. Verder zijn er geen bijzonderheden naar voren gekomen.

Gelet op het gebruik van het object alsmede van de naburige percelen is er op basis van de huidige milieuwetgeving geen aanleiding tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

Taxatie

Het object is door LMBS Retail BV, een gespecialiseerde taxateur op het gebied van winkelvastgoed en meer in het bijzonder supermarktvastgoed, met peildatum 30 april 2014 getaxeerd op een waarde van € 5.658.000,- k.k.

OBJECT 2: PLUS TE PERNIS

Plus supermarkt aan de G.A. Soetemanweg 97 te Pernis. Dit object is op 29 juli 2013 door het Vastgoedfonds verworven voor een koopprijs van € 1.661.970,- k.k.

Object

Het object in Pernis is gelegen aan de G.A. Soetemanweg 97 en maakt onderdeel uit van een winkelstrip met bovengelegen appartementen. De winkelruimte is ca. 1.180 m² groot, waarvan circa 280 m² secundaire ruimte in de kelder, en is verhuurd aan Plus Vastgoed B.V. ten behoeve van de exploitatie van een Plus supermarkt. De bovengelegen woningen en naastgelegen dagwinkels maken geen onderdeel uit van de belegging.

Verhuursituatie

De volgende partij is huurder in het object:

Huurder	Plus Vastgoed B.V.
Soort ruimte	Supermarkt
Oppervlakte in m ²	1.180
Expiratiedatum huurcontract	31-1-2018
Optieperiodes	3 x 5 jaar
Jaarhuur* (excl. BTW)	€ 134.604

* Prijspeil 1-5-2014

Plus Vastgoed B.V. huurt de winkelruimte ten behoeve van de exploitatie van een Plus supermarkt. Plus is de supermarktformule waarmee de Sperwer Groep, groothandelsorganisatie in de levensmiddelensector, zich in de markt manifesteert. De Sperwer Groep bestaat sinds 1928 en is gestructureerd als coöperatie waar alle Plus ondernemers lid van zijn. De Sperwer Groep



is lid van Superunie, de inkooporganisatie die in 2013 circa 29% van de markt vertegenwoordigd. Plus bestaat uit zelfstandige ondernemers die gezamenlijk 255 supermarkten exploiteren. Eind 2013 had Plus een marktaandeel van 5,8%³. Plus Vastgoed wil haar winkelloppervlak met circa 100 m² vergroten, zodat zij de winkel kunnen gaan optimaliseren. Momenteel worden de mogelijkheden onderzocht om dit mogelijk te maken, bijvoorbeeld door aankoop van de naastgelegen grond door het Vastgoedfonds of de huurder. Op de datum van het Prospectus is nog onbekend of, door welke partij en tegen welke voorwaarden deze grond kan worden verworven.

Solvabiliteit

Op huurder is een nauwgezette solvabiliteitsanalyse uitgevoerd met behulp van credit management bureau Graydon. Van huurder is het betalingsgedrag geanalyseerd. Hierbij zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

Locatie en bereikbaarheid

Pernis is een dorp aan de rijksweg A4 tussen de havens van de gemeente Rotterdam op het eiland IJsselmonde. Pernis is goed bereikbaar via de rijksweg A4, maar ook via de metrolijn die in Pernis een eigen station heeft. Daarmee is de reistijd naar het centrum van Rotterdam beperkt tot ca. 20 minuten.

Het object in Pernis is gelegen aan de G.A. Soetemanweg aan de rand van het dorp. Direct voor en naast de deur zijn parkeervoorzieningen aanwezig, onbetaald en zonder blauwe zone.

Concurrentiepositie supermarkt

Pernis kent ca. 4.800 inwoners. De betreffende Plus supermarkt is de enige supermarkt in het dorp. De dichtst bijzijnde supermarkten zijn te vinden in Vlaardingen, Schiedam en Rotterdam Hoogvliet op circa 10 minuten reisafstand per auto.

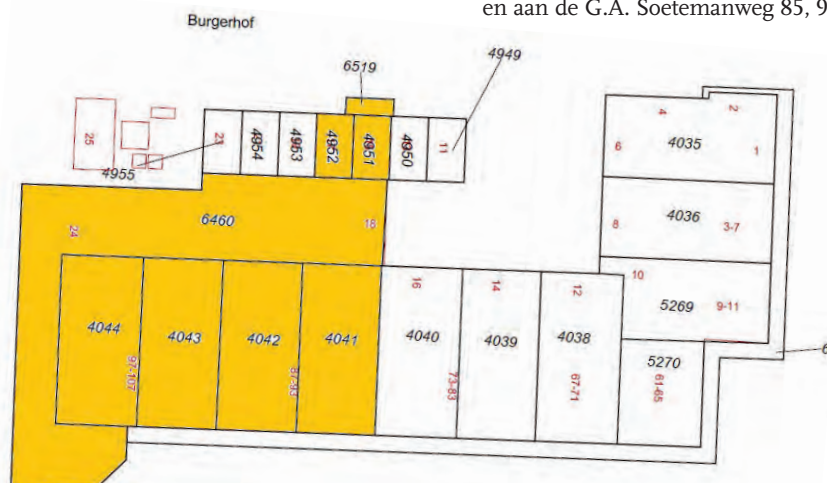
Concurrentiepositie in Pernis



Bestemming

Het object bestaat uit een viertal appartementsrechten met de volgende kadastrale gegevens: Gemeente Pernis sectie B, nummer 5175, appartementsindex 1 en nummer 5179 appartementsindex 1, 4 en 7. Voornoemde appartementsrechten maken deel uit van de kadastrale percelen: Gemeente Pernis sectie B, nummers 4041, 4042, 4043 en 4044. Voorts maken de volgende percelen onderdeel uit van het object: Gemeente Pernis sectie B, nummers 6460, 4952, 4951 en 6519.

Het object is gelegen aan de Burgerhof 15, 17 en 24 en aan de G.A. Soetemanweg 85, 97 en 107.



De percelen zijn gelegen in het plangebied van bestemmingsplan "Pernis" (op 15 december 2011 vastgesteld door de Raad) op gronden met de bestemming "Gemengd - 1". Gronden met een dergelijke bestemming zijn bestemd voor onder andere detailhandel.

³ Deloitte: Bedrijfsvergelijking 2013 'Zelfstandige Levensmiddeldetailhandel'

Technische inspectie en milieu

Door Kruse & Lampo Vastgoedmanagement is een technische inspectie uitgevoerd. Uit de technische inspectie is gebleken dat er beperkt achterstallig onderhoud aanwezig is ter waarde van ca. € 30.000. Hierbij valt te denken aan renovatie van een deel van het dak, kleinschalige betonreparaties aan de vloer en gedeeltelijk ontbreken van brandwerende voorzieningen. De genoemde werkzaamheden worden naar verwachting in de eerste drie jaren na verwerving uitgevoerd. Bij het inschatten van de onderhoudskosten van het Vastgoedfonds is rekening gehouden met de kosten die met het opheffen van voornoemd beperkt achterstallig onderhoud gepaard gaan.

Gelet op het gebruik van het object alsmede van de naburige percelen is er op basis van de huidige milieuwetgeving geen aanleiding tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

Taxatie

Het object is door LMBS Retail BV, een gespecialiseerde taxateur op het gebied van winkelvastgoed en meer in het bijzonder supermarktvastgoed, met peildatum 30 april 2014 getaxeerd op een waarde van € 1.714.000,- k.k.



OBJECT 3: LIDL TE PANNINGEN

Lidl supermarkt met enkele dagwinkels en een woning aan het Pastoor Huijbenplein 19-25 en 29 te Panningen. Dit object is op 29 juli 2013 door het Vastgoedfonds verworven voor een koopprijs van € 2.950.000,- k.k.

Object

Het object is gelegen aan het Pastoor Huijbenplein 19-25 en 29 in het centrum van Panningen. Het object dateert uit 1993 en bestaat uit een supermarkt die geëxploiteerd wordt door Lidl, een drietal dagwinkels, te weten een bakkerij, een kaaswinkel, een kapsalon en een tandprothese praktijk. Het object bevat tevens één verhuurde woning met berging.



Verhuursituatie

De volgende partijen zijn huurder in het object:

Huurder	Soort ruimte	Oppervlakte in m²	Expiratiedatum huurcontract	Optieperioden	Jaarhuur* (excl. BTW)
Lidl Nederland GmbH	supermarkt	1.309	31-11-2017	6 x 5 jaar	€ 170.490
Bakkerij Broekmans B.V.	winkel	118	15-3-2018	n x 5 jaar	€ 18.515
Eazy Hair Holland B.V.	winkel	104	28-2-2018	n x 5 jaar	€ 17.505
Mw. Y. van Cromvoirt (Tandprothetische praktijk Y. van Cromvoirt)	dienstverlening	91	31-5-2017	n x 3 jaar	€ 13.389
V.O.F. van Lin Geelen (Kaashandel De Waag)	winkel	85	29-2-2016	n x 5 jaar	€ 13.435
Particulier	woning	70	onbepaalde tijd	n.v.t.	€ 7.499
Totaal		1.777			€ 240.836

* Prijspeil 1-5-2014

Lidl Nederland GmbH is van origine een Duits levensmiddelenbedrijf in het 'discount segment'. Het Duitse bedrijf richtte in 1995 Lidl Nederland GmbH op en in 1997 opende de eerste Lidl Supermarkt in Nederland haar deuren. Inmiddels is Lidl met ruim 365 winkels in Nederland één van de grotere spelers in de supermarktbranche, met een marktaandeel eind 2013 van ca. 9%⁴. Daarnaast is Lidl actief in vrijwel geheel Europa en met zo'n 8.000 winkels in meer dan 23 landen is Lidl te bestempelen als een van de grootste discounters. Recent heeft Lidl Nederland GmbH aangegeven dat zij de supermarkt wenst uit te breiden met een bake-off. Op dit moment worden de mogelijkheden hiervoor onderzocht en zijn gesprekken met de huurder over de (financiële) haalbaarheid opgestart.

Bakkerij Broekmans B.V. is een familiebedrijf dat haar producten verkoopt via acht winkels in de regio van Panningen. Het ambachtelijke familiebedrijf verkoopt al dertig jaar brood en banket welke bereid worden in de centrale bakkerij van Broekmans elders gevestigd in Panningen welke zo'n 3.000 vierkante meter beslaat.

Eazy Hair Holland B.V. huurt een winkelruimte ten behoeve van haar formule Brainwash, welke in 2006 is opgericht en inmiddels met 157 salons is uitgegroeid tot de grootste keten van kappers van Nederland. Het concept van Brainwash richt zich op haarverzorging voor een lage prijs, een hoge kwaliteit, ruime openingstijden en een verzorgde uitstraling van de salons.

Mevrouw Y. van Cromvoirt, (handelsnaam Tandprothetische praktijk Y. van Cromvoirt) is

sinds 1 juni 2012 gestart met haar praktijk voor tandprothetische zorg. Zij heeft een tweetal behandelkamers en tevens een ruimte waar tandprotheses worden geproduceerd. Mevrouw van Cromvoirt heeft zelf geïnvesteerd in de afbouw van de ruimte om deze geschikt te maken voor de uitoefening van haar beroep.

V.O.F. van Lin-Geelen, (handelsnaam Kaashandel De Waag) is een speciaalzaak in binnenlandse en buitenlandse kazen en werd in 2006 opgericht. Inmiddels bestaat Kaashandel de Waag uit een drietal kaaswinkels in Noord Limburg, te weten in Venlo, Horst en Panningen.

Solvabiliteit

Op alle voornoemde huurders van dit object is een nauwgezette solvabiliteitsanalyse uitgevoerd met behulp van credit management bureau Graydon. Van iedere huurder is het betalingsgedrag geanalyseerd. Hierbij zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

Locatie en bereikbaarheid

Panningen ligt op ca. 20 km ten Zuidwesten van Venlo en ca. 20 km ten noorden van Roermond. Het Pastoor Huijbenplein ligt midden in het centrum van Panningen en is door de parkeerfaciliteiten die er direct voor de deur aanwezig zijn één van de bronpunten voor het centrum van Panningen.

⁴ Deloitte: Bedrijfsvergelijking 2013
'Zelfstandige Levensmiddelenhandel'



Direct aan de voorzijde en aan de zijkant van het object is gratis parkeren mogelijk waar een blauwe zone geldt.

Panningen is goed bereikbaar via de provinciale wegen N560 en N562 die direct aansluiting vinden op de rijksweg A67 tussen Venlo en Eindhoven.

Concurrentiepositie supermarkt

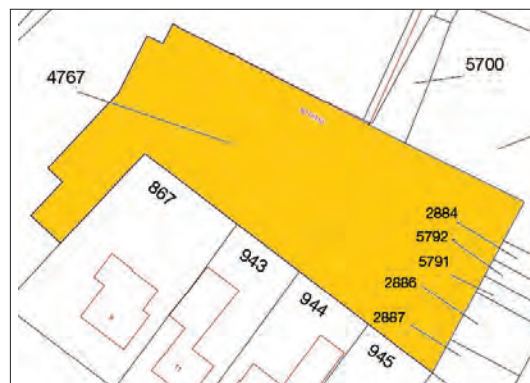
Panningen is een plaats met ca. 7.000 inwoners. Vanwege het feit dat de omliggende grote steden op ca. 20 km afstand liggen, vervult Panningen een sterke regiofunctie voor de meer dan tien omliggende kleinere dorpjes. Daardoor is het secundaire verzorgingsgebied ruim 17.000 inwoners. Voorts kent Panningen een grote toestroom van toeristen, aangezien in de nabije omgeving veel recreatieparken en campings zijn gelegen. In Panningen zijn er in totaal zes supermarkten aanwezig, waarvan er vijf zijn gevestigd rondom het centrum. De zesde supermarkt is gevestigd in de deelgemeente Helden. Daarmee is de markt voor supermarkten in Panningen verzadigd te noemen. Hierbij dient aangetekend te worden dat de bewoners van de omliggende dorpen waar geen supermarkten gevestigd zijn ook zijn aangewezen op de supermarkten in Panningen. In Panningen wordt naar alle waarschijnlijkheid door de gemeente een nieuwe locatie mogelijk gemaakt, waar 2 supermarktketens zich kunnen gaan vestigen. De locatie is in eigendom van de gemeente en de plannen zijn in de ontwerp fase. De aanwezige supermarktketens zijn geen voorstander van de komst van nog een extra supermarkt. Relocatie van een of twee reeds aanwezige supermarktketens behoort echter tot de mogelijkheden. De Beheerder volgt de ontwikkelingen op de voet en is gesprekspartner in een eigenarenoverleg.

Concurrentiepositie in Panningen



Bestemming

Het object bestaat uit een zestal appartementsrechten en heeft de volgende kadastrale gegevens: Gemeente Helden G nummer 6021 appartementsindex 1 t/m 5 en appartementsindex 7. Het object is gelegen aan de Pastoor Huijbenplein nummers 19, 21, 21A, 23, 25 en 29.



De genoemde appartementsrechten maken deel uit van de gemeenschap van kadastraal perceel: Gemeente Helden G nummer 4767.

Het betreffende perceel is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan "1e partiële herziening bestemmingsplan Kern Panningen" (5 juli 1993 vastgesteld door de Raad) op gronden met de bestemming "Centrumvoorzieningen C". Gronden met een dergelijke bestemming zijn onder meer bestemd voor detailhandel, horeca, kantoren en wonen. De tandprothese praktijk wordt gezien als kantoor.

Technische inspectie en milieu

Door Kruse & Lampo Vastgoedmanagement is een technische inspectie uitgevoerd. Uit de technische inspectie van het object in Panningen is gebleken dat het dak boven de supermarkt geheel vervangen moet worden. Er is overeenstemming met de verkoper bereikt om voor zijn rekening en risico het dak te laten vervangen conform een hiertoe opgestelde werkbeschrijving.

Gelet op het gebruik van het object alsmede van de naburige percelen is er op basis van de huidige milieuwetgeving geen aanleiding tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

Taxatie

Het object is door LMBS Retail BV, een gespecialiseerde taxateur op het gebied van winkelvastgoed en meer in het bijzonder supermarktvastgoed, met peildatum 30 april 2014 getaxeerd op een waarde van € 2.876.000,- k.k.



Bijzondere afspraak verkoper

Met de verkoper van dit object is afgesproken dat, indien het object te zijner tijd door het Vastgoedfonds zal worden verkocht voor een bedrag hoger dan de koopprijs van dit object (€ 2.950.000), de verkoper gerechtigd is tot dit meerdere met een maximum van € 150.000 vermeerderd met 2% indexatie per jaar.

TAXATIE

Ten behoeve van de financiering is met betrekking tot het Vastgoed als omschreven in deze paragraaf een taxatie uitgevoerd door LMBS Retail B.V. De peildatum van de taxatie is 30 april 2014. De taxateur heeft het Vastgoed gewaardeerd op €10.248.000,- k.k. Deze taxatie betreft een markt update van een eerdere taxatie die was uitgevoerd met peildatum 1 januari 2013.

De taxateur heeft bij de taxatie het begrip “marktwaaarde” gehanteerd: het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

De marktwaaarde is vastgesteld op basis van onder meer de volgende uitgangspunten:

- Bouwkundige en technische staat;
- Eigendomssituatie en beperkingen;
- Gebouwgebonden installaties;
- Huurcontract;
- Oppervlakte.

De taxateur heeft haar informatie betreffende het Vastgoed onder meer verkregen door middel van:

- Een inspectie ter plaatse op 5 oktober 2012 (de objecten te Maasland en Pernis) respectievelijk op 8 oktober (het object te Panningen);
- Door de Beheerder voor dit doel ter beschikking gestelde informatie;
- Eigen marktonderzoek;
- Openbare informatie.

De inspectiedatum wordt in de taxatierapporten genoemd de opnamedatum. De objecten te Maasland en Pernis zijn ter plaatse geïnspecteerd op 5 oktober 2012, het object te Panningen op 8 oktober 2012.

De taxateur is niet betrokken geweest bij de aankoop van het Vastgoed. De bij de taxateur werkzame personen die verantwoordelijk zijn voor de taxatie zijn beëdigd Register taxateurs van onroerende zaken.



De Beheerder bevestigt dat sinds de peildatum van de taxatie er geen veranderingen hebben plaatsgevonden van materiële aard.

LMBS Retail B.V. is een in winkelvastgoed gespecialiseerd makelaarskantoor, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 30241580. LMBS Retail B.V. is opgericht op 30 mei 2008 voor onbepaalde tijd onder Nederlands recht. LMBS Retail B.V. is gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende aan het Herculesplein 112, 3584 AA Utrecht met telefoonnummer 030-256 58 20. LMBS Retail B.V. is onafhankelijk van het Vastgoedfonds en de Beheerder.

De samenvattingen van de taxatierapporten zijn als bijlage F opgenomen bij dit Prospectus. De volledige taxatierapporten worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van het Prospectus en is als download beschikbaar op de Website.

De taxateur heeft ingestemd met opname van het taxatierapporten in het Prospectus en met de vorm en context waarin die verslagen zijn opgenomen.



5. Relevante markten

Nederlandse supermarkten zullen het voornaamste deel uitmaken van de beleggingen van het Vastgoedfonds. De achtergrondinformatie in dit hoofdstuk is daarom voornamelijk gericht op de supermarktbranche in Nederland. In onderstaande paragrafen worden achtereenvolgens de macro economie, de trends in de Nederlandse detailhandel, de vastgoedmarkt en specifiek de eigenschappen van beleggingen in Nederlandse supermarkten omschreven.



In het huidige scenario is het bbp-volume pas in 2014 weer hoger dan 2008.

5.1 DE NEDERLANDSE ECONOMIE

In 2012 is de Europese schulden crisis weer verder opgeblaaid door de wisselwerking tussen zwakke overheden, zwakke banken en een zwakke economische groei in het eurogebied. De verschillen binnen het eurogebied zijn groot. De Duitse economie profiteerde sterk van het aantrekken van de internationale vraag en laat onverminderd groei zien. Daarentegen krompen de economieën van de perifere eurolanden opnieuw, met negatieve gevolgen voor de overheidsfinanciën.

De Nederlandse economie is in 2013 in totaal met 0,8 procent gekrompen. In het eerste kwartaal van 2014 bedroeg de krimp 1,4% ten opzichte van het voorgaande kwartaal, welke daling voor een aanzienlijk deel wordt toegeschreven aan een lager gasverbruik ⁵.

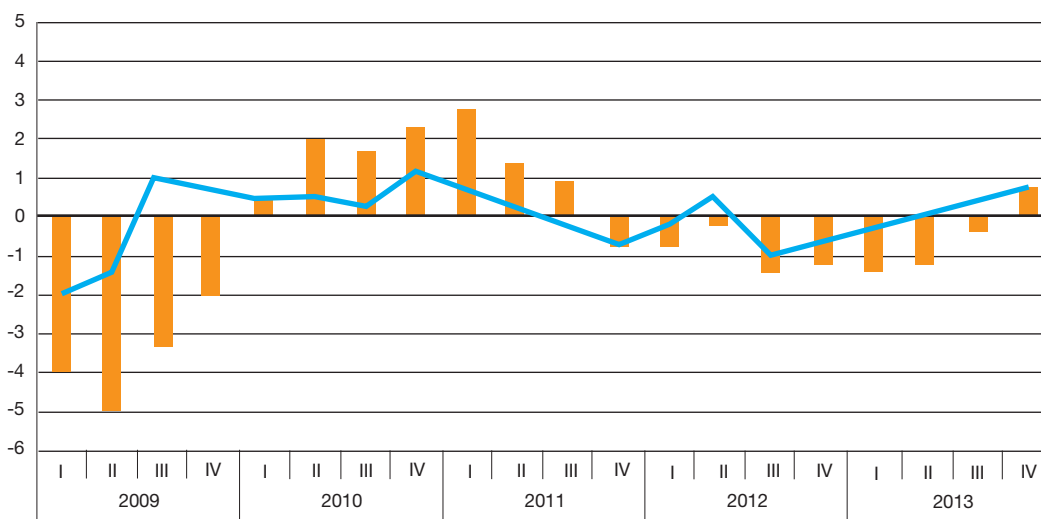
Voor de periode 2013-2017 verwacht het Centraal Plan Bureau (CPB) een voorzichtig herstel, met een gemiddelde groei van 1,5% per jaar. De potentiële groei is lager dan in vorige kabinetsperiodes als gevolg van de vergrijzing (lager arbeidsaanbod).

Een belangrijke verklaring voor de lage groei in Nederland zijn de achterblijvende binnenlandse bestedingen. Een van de achterliggende oorzaken van de lage groei van binnenlandse bestedingen is dat er niet alleen sprake is geweest van een wereldwijde financiële crisis, maar dat deze gevolgd is door een schulden crisis in het eurogebied. De vermogensverliezen, de-leveraging, en negatieve vertrouwenseffecten, hebben een negatief effect op consumptie en investeringen, en drukken de groei langdurig onder het potentiële niveau. Het begrotingstekort kwam als gevolg van de genomen maatregelen voor het eerst sinds 5 jaar uit onder de 3% norm, op een niveau van 2,3% in 2013 ⁶.

5.2 PARTICULIERE CONSUMPTIE EN ALGEMENE KOOPKRACHT

De particuliere consumptie liet de afgelopen 2,5 jaar een krimp zien. In november en december 2013 groeiden de binnenlandse consumptieve bestedingen voor het eerst sinds die tijd weer iets. In januari 2014 besteedden huishoudens 1,5 procent minder aan goederen en diensten dan een jaar eerder ⁷.

%-volumemutaties



Bron: CBS (31-03-2014)

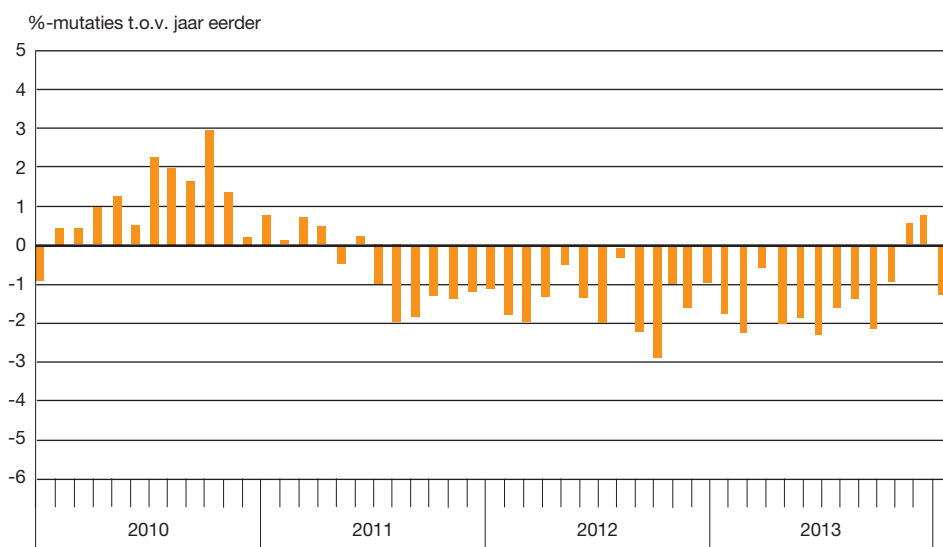
Orange bar: T.o.v. jaar eerder
Blue line: T.o.v. vorig kwartaal

⁵ CBS, Nederlandse economie per kwartaal, 31 juli 2014

⁶ CBS, 'Webmagazine 25 juni 2014'

⁷ CBS: 'Minder besteed door huishoudens' 25-3-2014

Figuur 2: Ontwikkeling binnenlandse consumptie door huishoudens



Koopkracht

In 2014 daalt de mediane koopkracht met ½% en daalt daarmee voor het vijfde jaar op rij. De koopkracht van de grootste groep huishoudens naar inkomensbron, de werkenden, blijft in 2014 gelijk, terwijl de koopkracht van uitkeringsgerechtigden en gepensioneerden daalt. De koopkrachtdaling van de gepensioneerden komt deels doordat aanvullende pensioenen nauwelijks worden geïndexeerd en in sommige gevallen worden gekort. De koopkrachtdalingen kunnen enigszins zijn vertekend door een aantal zorgmaatregelen waarvoor gemeentelijk beleid mogelijk deels compenseert. Werkenden hebben te maken met een daling van het reële loon omdat de contractloonsstijging (+1½%) achterblijft bij de inflatie (+2%). Deze daling wordt onder andere gecompenseerd door een stijging van de arbeidskorting, waardoor de koopkracht van werkenden in 2014 onveranderd blijft ⁸.

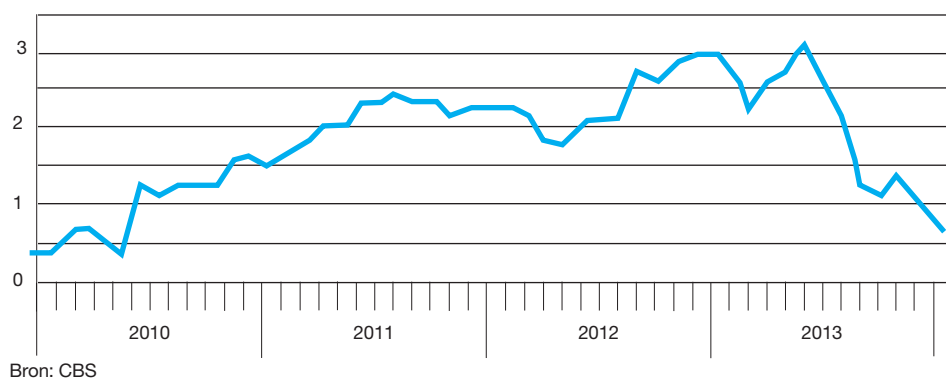
Inflatie

De jaarlijkse ontwikkeling van de inflatie heeft zich in de periode 1997 – 2013 bewogen in een bandbreedte tussen de 1,0% en 4,2% (cijfers CBS). De gemiddelde jaarlijkse stijging van de inflatie in dezelfde periode lag op 2,1%.

In 2013 is de inflatie fors gedaald tot 1,1% in februari 2014. Voor de tweede opeenvolgende maand daalde de inflatie met 0,3 procentpunt.



Figuur 3: Ontwikkeling van de inflatie in de periode 2010 – 2014



⁸ Centraal Planbureau: "Macro Economische Verkenning 2014"

5.3 TRENDS IN DE NEDERLANDSE DETAILHANDEL

De Nederlandse detailhandel heeft in 2013 een zwaar jaar achter de rug en wordt gekenmerkt door een omzetsdaling en een laag consumentenvertrouwen. Het consumentenvertrouwen is echter sinds halverwege 2013 nagenoeg onafgebroken toegenomen en heeft ondertussen het niveau van begin 2011 geëvenaard ⁹.

De omzontwikkeling van de totale detailhandel is de afgelopen jaren vlak. Wanneer er echter een onderscheid wordt gemaakt tussen levensmiddelen en non-food ontstaat een heel ander beeld (zie onderstaand Figuur 5). Non-food kent sinds 2008 een daling van de omzet waarbij zowel de prijzen als het volume dalen. De omzet van de levensmiddelen (voornamelijk supermarkten) stijgt. Hoewel het volume grotendeels gelijk blijft zijn de supermarkten in staat kostenverhogingen door te berekenen in de prijzen waardoor de omzet toch toeneemt.

5.4 TRENDS IN DE NEDERLANDSE VASTGOEDBELEGGINGSMARKT EN WINKELMARKT

De Vastgoedbeleggingsmarkt

Het vastgoedbeleggingsvolume bedroeg over geheel 2013 € 5,1 miljard, een stijging van ca. 20% ten opzichte van 2012. De toename is het gevolg van internationalisering van de Nederlandse vastgoedmarkt welke verwacht wordt door te zetten in 2014. Het beleggingsvolume binnen de winkelmarkt bedroeg over geheel 2013 € 630 miljoen ten opzichte van 2012 is dit een daling van ca. 43% ¹⁰. Jones Lang Lasalle verwacht dat de prijzen binnen het secundaire segment van de winkelmarkt de bodem zullen bereiken. Door de toenemende interesse die zo ontstaat zal het segment uit het dal worden getrokken ¹¹.

De Nederlandse winkelmarkt

Gebruikersmarkt

Retailers maken pas op de plaats wat betreft hun expansie naar kleinere en middelgrote steden. Hierdoor is sprake van een dalende vraag naar winkelvastgoed, minder concurrentie en een oplopende leegstand ¹².

Door de economische omstandigheden zal naar verwachting het aantal faillissementen het komende jaar binnen de detailhandel toenemen. Het aantal retailers met uitbreidingswensen is ook afgenomen. De verwachting is dat deze trend het komende jaar doorzet, onder andere door toedoen van het

verhoogde BTW tarief per 1 oktober 2012 en het lage consumentenvertrouwen van dit moment.

Leegstand

Het leegstandspercentage lag halverwege 2012 gemiddeld tussen de 7% en 8% ¹³. Er zijn echter grote verschillen tussen de A-, B-, en C-winkellocaties. Daarnaast zijn er waarneembare regionale verschillen, zo blijkt uit cijfers van Locatus ¹⁴.

5.5 DE SUPERMARKTKETENS IN NEDERLAND

Supermarktketens zijn over het algemeen grotere solvabele partijen. In de afbeelding op de volgende pagina (Figuur 4) is de verdeling weergegeven van de marktaandelen per inkooporganisatie van de supermarktorganisaties die actief zijn in Nederland. Ahold is met Albert Heijn marktleider en heeft totaal 884 vestigingen in Nederland. De Superunie is verdeeld over veel verschillende supermarktketens maar werkt samen als één inkooporganisatie. Onder andere ketens als Plus, Nettorama, MCD, Hoogvliet, Vomar, Jan Linders, Deen, Deka, Dirk van de Broek, Boni, Coop en Emté zijn hierin vertegenwoordigd. Jumbo neemt samen met de overgebleven C1000 vestigingen een marktaandeel van 17,8% voor haar rekening. De discounters Aldi en Lidl hebben een marktaandeel van respectievelijk 7,3% en 8,6%.



⁹ CBS: 'Vertrouwen consument neemt verder toe' 18-4-2014

¹⁰ Jones Lang Lasalle: Dutch Capital Markets Outlook 2014

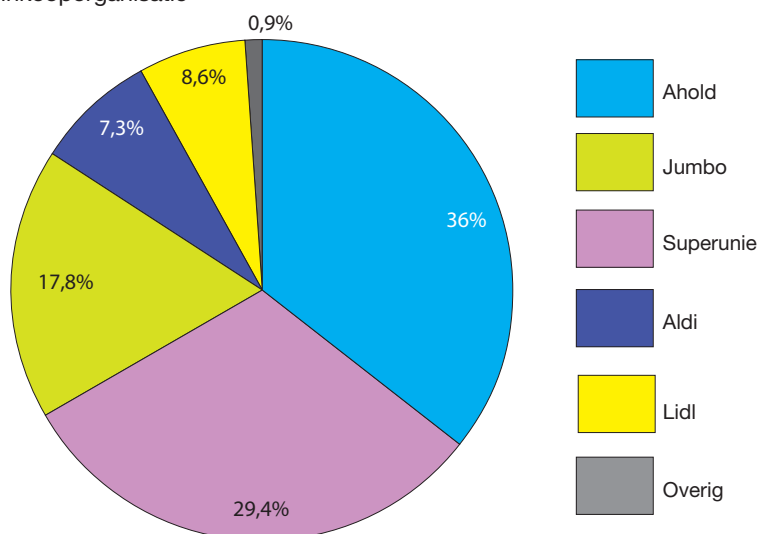
¹¹ Jones Lang Lasalle: Dutch Real Estate Market Bulletin - 2012

¹² Jones Lang Lasalle: Dutch Real Estate Market Bulletin - 2012

¹³ CBRE: Marketview Dutch retail market (2012, H1)

¹⁴ Locatus: Retail facts (2012)

Marktaandeel per inkooporganisatie



Figuur 4: Marktaandeel van de inkooporganisatie van supermarkten in Nederland (bron: Deloitte: Bedrijfsvergelijking 2013)

Marktleider Albert Heijn is onderdeel van het beursgenoteerde Koninklijke Ahold NV. Uit het jaarverslag 2013 blijkt dat de jaarlijkse omzet van het concern ruim € 30 miljard bedroeg. Jumbo supermarkten geeft op hun website te kennen dat de jaarlijkse omzet in 2013 € 3,837 miljard bedroeg. De omzet van de Sperwer groep (Plus supermarkten) bedroeg in 2013 € 1,988 miljard zo blijkt uit informatie op de website en het jaarverslag. Lidl Nederland is onderdeel van het internationale Lidl Stiftung & Co. KG. Internationaal heeft Lidl ca. 10.000 vestigingen waarvan meer dan 360 vestigingen in Nederland. Aldi Nederland is onderdeel van Aldi Nord. Aldi Nord heeft meer dan 4.800 vestigingen in Europa en bijna 500 vestigingen in Nederland. Overige partijen worden in de navolgende tabel weergegeven.

	Aantal vestigingen	Gemiddelde omvang winkel (in v.v.o)	Inkoop-organisatie
Albert Heijn	884	1.270	Albert Heijn
Jumbo	638	1.770	Jumbo
Aldi	497	500	Aldi
Spar Holding	413	333	Superunie
Lidl	365	700	Lidl
Plus (Sperwer groep)	255	959	Superunie
COOP Supermarkten	231	635	Superunie
Sligro (Golf & Emte)	130	1.100	Superunie
Dekamarkt	85	1.170	Superunie
Deen Supermarkten	64	1.060	Superunie
Hoogvliet	62	1.320	Superunie
Poiesz	65	870	Superunie
Jan Linders	58	1.050	Superunie
Vomar	59	1.570	Superunie
Dirk van den Broek	53	1.240	Superunie
Bonimarkten	39	1.000	Superunie
Nettorama	29	1.188	Superunie
Bas van der Heijden	30	1.050	Superunie
MCD	35	900	Superunie
Digros	16	970	Superunie

Tabel: Supermarktketens in Nederland met aantal vestigingen en gemiddelde opp. winkel (bron: Deloitte: Bedrijfsvergelijking 2013).





De supermarktbranche wordt gekenmerkt door een grote bedrijfsdynamiek. Het afgelopen decennium kende meerdere prijsoorlogen en (vijandige) overnames. Meest recent is de overname door Jumbo van het grotere C1000 (433 vestigingen). Bekend is dat 136 C1000 vestigingen nadien aan de COOP en Albert Heijn zijn verkocht. Jumbo hield naar schatting 297 extra C1000 vestigingen over. De komende jaren worden deze omgebouwd naar het Jumbolabel en zal het C1000 merk naar verwachting in 2015 verdwenen zijn.

5.6 EIGENSCHAPPEN VAN WINKELS IN DE DAGELIJKSE BOODSCHAPPEN

Full-service supermarkten en levensmiddelen-discounters

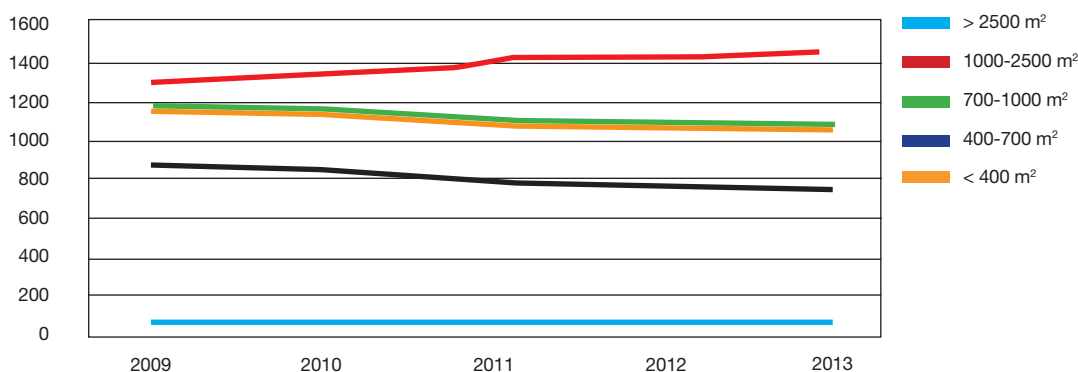
Nederland telde in 2013 in totaal circa 4.417 supermarkten, met een gemiddelde oppervlakte van 850 m² ¹⁵.

In Nederlandse gemeenten is voor een huishouden een supermarkt beschikbaar binnen een straal van maximaal 2,6 kilometer. Gemiddeld over Nederland is deze afstand circa 1 kilometer, zo blijkt uit de database van het CBS ¹⁶.

Twee belangrijke trends wat betreft de omvang en aantal van supermarkten zijn schaalvergroting en de daling van het aantal vestigingen. Beide trends hebben met elkaar te maken. De schaalvergroting kan worden toegeschreven aan het daadwerkelijk groter worden van supermarkt winkelruimte. Daarnaast kan dit worden uitgelegd doordat ketens/filiaalbedrijven steeds groter worden, mede als gevolg van consolidaties. Uit cijfers van Deloitte blijkt dat supermarkten steeds meer oppervlakte en vestigingen innemen ten koste van de speciaalzaken. De gemiddelde omvang van een supermarkt is al jaren stijgende als gevolg van deze schaalvergroting. Het assortiment van de supermarkt wordt steeds meer uitgebreid. De supermarktondernemer heeft hierdoor behoefte aan een steeds groter winkelloppervlak. In 2009 was de gemiddelde omvang nog 819 m² (zie Figuur 7), de verwachting van Deloitte (Bedrijfsvergelijking 2012 'Zelfstandige Levensmiddelen-detailhandel') is dat deze stijgt naar 920 m² in 2015. In 2013 was de gemiddelde omvang 850 m² vvo. Daarnaast wordt de toenemende schaalvergroting mede veroorzaakt door een streven naar efficiency in antwoord op de steeds lagere marges als gevolg van de stevige concurrentie tussen de supermarktketens.

¹⁵ Deloitte: Bedrijfsvergelijking 2013 'Zelfstandige Levensmiddelen-detailhandel'

¹⁶ CBS Statline (<http://statline.cbs.nl>): "Nederland Regionaal, nabijheid voorzieningen", laatstelijk gewijzigd 18 februari 2013

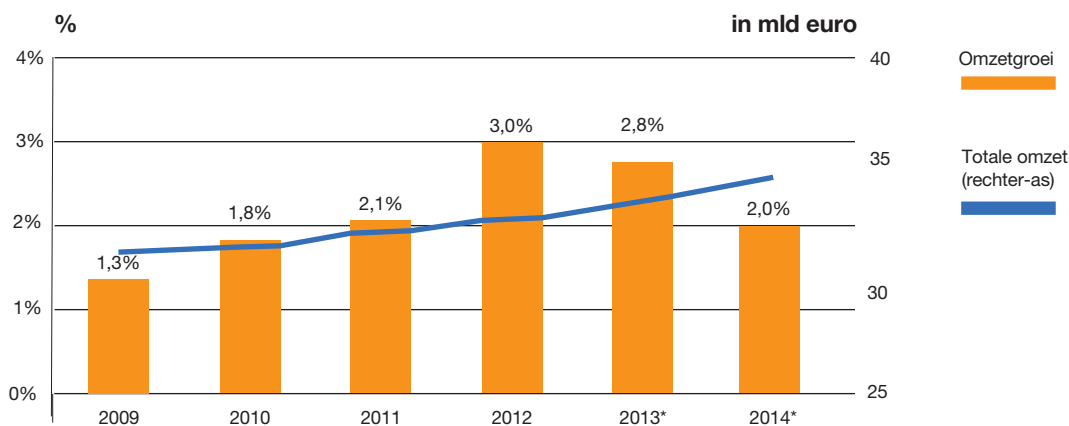
Ontwikkeling aantal supermarkten naar m² vvo

Figuur 5: Ontwikkeling verkoopvloeroppervlakte supermarkten over de periode 2009 – 2013. Gegevens zijn overgenomen uit Bedrijfsvergelijking 2013 Zelfstandige levensmiddelenhandel (Deloitte, 2013)

Omzetontwikkeling van supermarkten

Figuur 6 geeft weer dat de voorziene groei van de supermarkt omzet in 2014 iets terugvalt ten opzichte van voorgaande jaren. Dit komt doordat het volume onder druk staat en de prijsontwikkeling in 2014 waarschijnlijk minder sterk is dan dit jaar.

Onder andere door schaalvergroting en de uitbreiding van hun dienstenaanbod winnen supermarkten binnen de totale foodmarkt nog wel aan belang. Grotere winkels met een completer assortiment spreken de consument aan in zijn zoektocht naar gemak en keuzemogelijkheden aan de ene kant en prijs en voordeel aan de andere kant.



Figuur 6: ING Economisch bureau: Visie op sectoren in 2014, januari 2014

Supermarkten als vastgoedbelegging

Supermarkten hebben als vastgoedbelegging een aantal specifieke kenmerken. In deze paragraaf wordt elk afzonderlijk kenmerk omschreven.

Beleid ruimtelijke ordening

In Nederland heerst een restrictief beleid wat betreft supermarkt locaties. Gemeenten leggen in bestemmingsplannen de behoefte aan het aantal supermarkten per wijk vast. Met een zogenaamd Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) wordt er onderzocht of er marktruimte is voor een eventuele nieuwe supermarktlocatie of het uitbreiden van (een) bestaande locatie(s). Of deze marktruimte er is, is afhankelijk van meerdere factoren waaronder bestedingen van

de consumenten in het verzorgingsgebied en de omzetafvloeiing naar bestaande supermarktlocaties. Onder andere door dit restrictief beleid zijn supermarktlocaties schaars, waardoor er een continue onderlinge concurrentie tussen supermarktketens bestaat om locaties te bemachtigen.

Onderhoud

Winkelruimtes met een supermarktbestemming worden casco verhuurd. De supermarktketens voorzien dus zelf in het onderhoud van de binnenzijde van de winkelruimte en in sommige gevallen ook voor het onderhoud aan de buitenzijde. Hierdoor zijn de onderhoudskosten voor een verhuurder van een supermarktlocatie relatief gezien lager dan bij andere categorieën vastgoed zoals bijvoorbeeld woningen.





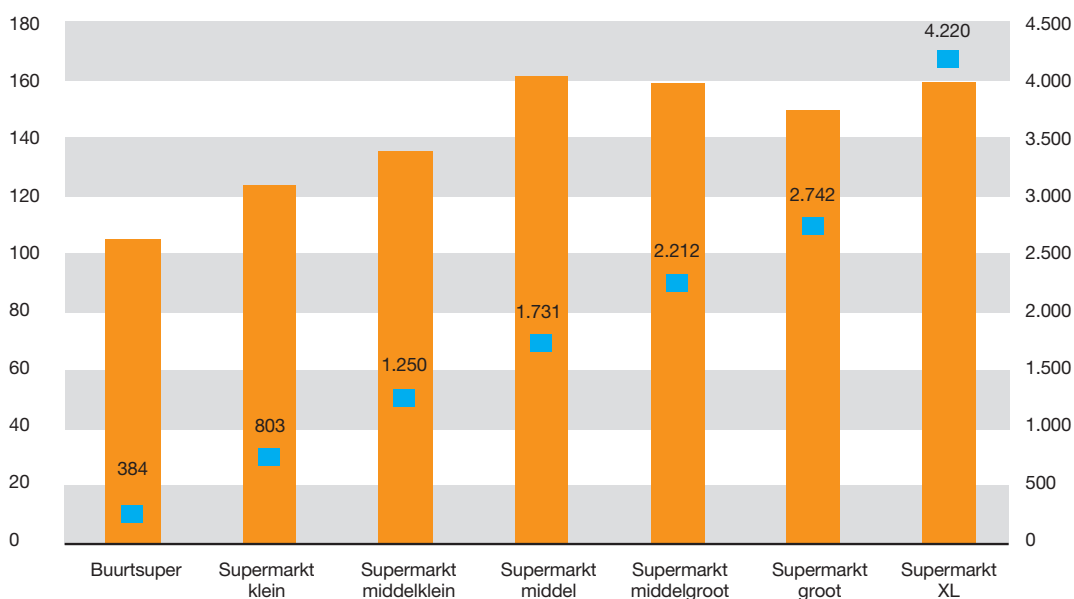
Huurniveaus voor winkelconcepten voor dagelijkse boodschappen

Verschillen in huurniveaus van supermarkten kunnen worden verklaard door enerzijds de omvang en anderzijds de ligging van supermarkten, zo blijkt uit een rapportage van DTZ Zadelhoff¹⁷. In onderstaande Figuren 7 en 8 worden de verschillen in huurniveaus naar omvang en geografisch ligging inzichtelijk gemaakt.

Supermarkten gelegen in de Randstad hebben over het algemeen een hoger huurniveau dan in de perifere gebieden als Zeeland, Limburg, Friesland, Groningen, Drenthe en Oost Gelderland.

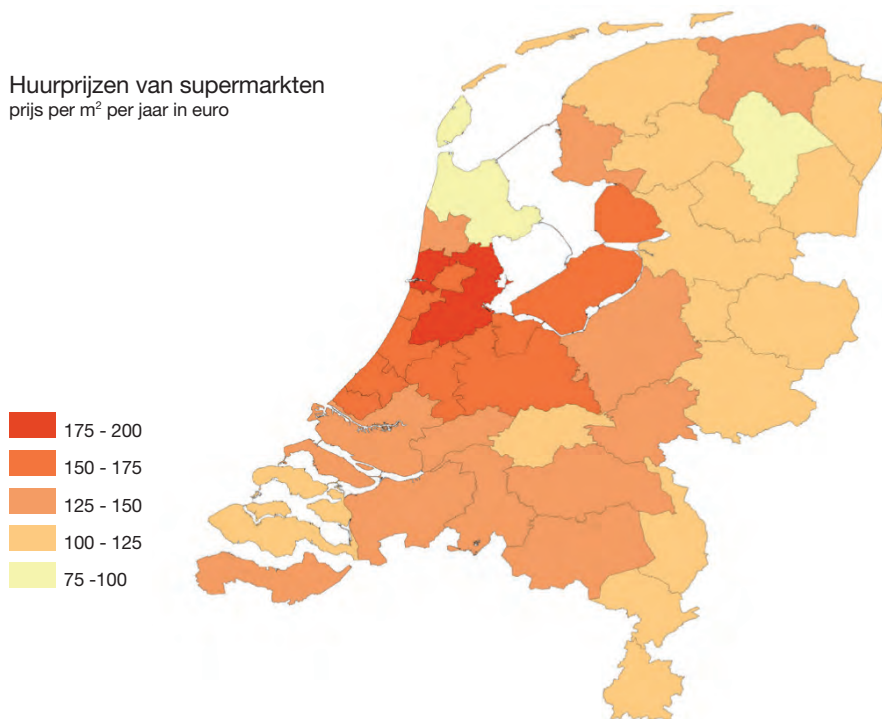
Gemiddeld genomen heeft een supermarkt van 1.700 m² het hoogste gemiddelde huurniveau, dit ligt op circa € 162 per m².

Huurprijzen naar supermarktgrootte
per m² in euro (links) en gemiddelde oppervlakte per type (rechts)



Figuur 7: Huurprijzen naar supermarktgrootte (bron: DTZ Zadelhoff)

Huurprijzen van supermarkten
prijs per m² per jaar in euro



Figuur 8: Gemiddeld gewogen huurprijs per m² van supermarkten (bron: DTZ Zadelhoff)

¹⁷ DTZ Zadelhoff: "De zekerheid van supermarkten", november 2011



6. Financiële kenmerken

Beleggen in het Vastgoedfonds vindt plaats naar rato van ieders kapitaalbreng en voor rekening en risico van de Certificaathouders. Het Vastgoedfonds wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.

Voor verdere uitleg en onderbouwing van de diverse terminologieën, rendementen opbrengsten, kosten en vergoedingen, verwijzen we naar het hoofdstuk 'Definities en interpretatie'.

6.1 DE FONDSINVESTERING

In onderstaand overzicht wordt een uitsplitsing gegeven van de kosten die met de fondsinvestering in het in § 4.3 omschreven Vastgoed gepaard gaan.

FONDSOVERZICHT		
Koopprijs Vastgoed		10.208.864
Overdrachtsbelasting	627.811	
Notariskosten- en taxatiekosten	88.057	
Transactievergoeding	202.588	
Kosten koper		918.456
Koopprijs Vastgoed v.o.n.		11.127.320
Marketing- en adviseurskosten	121.553	
Oprichtingskosten entiteiten	20.095	
Structureringskosten	303.882	
BTW nadeel	4.185	
Initiële kosten		449.715
Financieringskosten	40.000	
Financieringskosten		40.000
Liquiditeitsreserve		2.965
Fondsinvestering		11.620.000

De in deze tabel opgenomen kostenposten worden nader toegelicht in § 6.4.

6.2 RENDEMENT

De beleggingen van het Vastgoedfonds worden gedaan in overeenstemming met het Beleggingsbeleid. Het Totaal beleggersrendement is het resultaat van deze beleggingen.

Het Totaal beleggersrendement bestaat uit het Direct beleggersrendement en het Indirect beleggersrendement. Het Direct beleggersrendement zijn de uitkeringen aan Certificaathouders. Het Indirect beleggersrendement bestaat uit de waardeverandering van een Certificaat. Omdat in de rendementsprognose wordt



uitgegaan van verkoop van het Vastgoed na 10 jaren, wordt daarmee de uitkering aan Certificaathouders uit het verkoopresultaat bedoeld.

De beleggingsportefeuille van het Vastgoedfonds bestaat op de datum van het Prospectus uit het Vastgoed, zoals omschreven in paragraaf 4.3. Het Vastgoedfonds kent echter een groei-doelstelling naar een portefeuilleomvang van minimaal € 100 miljoen.

Op het moment van verschijnen van het Prospectus is niet bekend of en op welke termijn aan de groei-doelstelling kan worden voldaan. Daarmee is ook nog niet bekend welk Vastgoed in de toekomst aan



de portefeuille zal worden toegevoegd en wanneer. Tevens is de financiering daarvan nog onbekend. Het Totaal beleggersrendement en de kasstromen van het Vastgoedfonds zijn mede afhankelijk van de snelheid en de kwaliteit van de uitbreiding van de beleggingsportefeuille, en de financiering daarvan, welke op haar beurt mede afhankelijk is van de (toekomstige) marktomstandigheden.

Een nauwkeurige prognose over de hoogte van het rendement of de kasstromen van het Vastgoedfonds is daarmee niet te geven. Om desondanks een indicatie te geven is een rendementsprognose opgesteld op basis van de huidige beleggingsportefeuille, uitgaande van een exploitatiefase van 10 jaren en vervolgens een

verkoop van het Vastgoed. De rendementen zijn berekend uitgaande van een Deelnamesom van € 5.000, exclusief 3% Emissiekosten. De intrinsieke waarde van een Certificaat per 30 juni 2014 bedraagt € 3.738. Deze intrinsieke waarde is niet gecontroleerd. Deze rendementsprognose leidt tot de volgende gemiddelde enkelvoudige rendementen:

Direct Beleggersrendement:	6,6%
Totaal Beleggersrendement:	7,1%

Jaar	2014	2015	2016	2017
DIRECT RESULTAAT & UITKERING PER PARTICIPATIE				
Inkomsten				
Theoretische bruto opbrengsten	772.031	779.564	790.542	806.353
Leegstand / huurderving (aanname)	(7.720)	(7.796)	(7.905)	(8.064)
Bruto huuropbrengsten	764.310	771.769	782.638	798.290
Uitgaven				
Exploitatie-uitgaven	(90.328)	(91.209)	(92.493)	(94.343)
Beheervergoeding	(51.159)	(51.658)	(52.386)	(53.433)
Fondskosten	(30.881)	(31.183)	(31.622)	(32.254)
BTW-nadeel	(832)	(840)	(852)	(869)
Operationele uitgaven (excl. Rentekosten)	(173.200)	(174.890)	(177.352)	(180.899)
Exploitatieresultaat	591.110	596.879	605.285	617.391
Rentekosten	(243.232)	(204.500)	(204.500)	(204.500)
Direct resultaat	347.879	392.379	400.785	412.891
Direct beleggersrendement per participatie in EUR	300	300	305	310
Direct beleggersrendement in %	6,0%	6,0%	6,1%	6,2%
Gemiddeld direct beleggersrendement per jaar in %	6,6%			

Let op: de waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. De voorbeeld rendementsberekening geeft het geprognosticeerd enkelvoudig Direct beleggersrendement weer. Het Direct beleggersrendement is gebaseerd op de geprognosticeerde jaarlijkse operationele kasstromen van het Vastgoedfonds. Deze weergave van het resultaat (op kasbasis) kan afwijken van de in de jaarlijkse verslaggeving gepresenteerde overzichten. In de voorbeeld rendementsberekening wordt het exploitatieresultaat weergegeven over de periode 2014-2023. De prognose is gebaseerd op de veronderstelling dat er tussentijds geen andere objecten worden aangekocht en is op de datum van het Prospectus nog steeds correct.



2018	2019	2020	2021	2022	2023
822.480	838.930	855.709	872.823	890.279	908.085
(8.225)	(8.389)	(8.557)	(8.728)	(8.903)	(9.081)
814.256	830.542	847.153	864.096	881.377	899.005
(96.230)	(98.155)	(100.118)	(102.120)	(104.163)	(106.246)
(54.502)	(55.592)	(56.704)	(57.838)	(58.995)	(60.175)
(32.899)	(33.557)	(34.228)	(34.913)	(35.611)	(36.323)
(887)	(904)	(922)	(941)	(960)	(979)
(184.518)	(188.208)	(191.972)	(195.812)	(199.729)	(203.723)
629.738	642.334	655.181	668.284	681.648	695.282
(204.500)	(204.500)	(204.500)	(204.500)	(204.500)	(204.500)
425.238	437.834	450.681	463.784	477.148	490.782
321	331	340	350	360	371
6,4%	6,6%	6,8%	7,0%	7,2%	7,4%

SCENARIO ANALYSES

De exploitatieprognose is met de grootste zorgvuldigheid vastgesteld op basis van aannames die op het moment van het ter perse gaan van dit Prospectus reëel worden verondersteld. Om een indruk te geven van de wijze waarop het gemiddeld enkelvoudig Direct beleggersrendement afhankelijk is van enkele belangrijke aannames, wordt de invloed van veranderende omstandigheden hieronder weergegeven over een looptijd van 10 jaren.

Inflatie

In de onderstaande tabel staat een overzicht van de prognose van het gemiddeld enkelvoudig Direct beleggersrendement bij verschillende inflatiepercentages.

Inflatie scenario	Inflatie-percentage	Direct beleggersrendement
Inflatie > dan prognose	3,0%	6,9%
Inflatie = prognose	2,0%	6,6%
Inflatie < dan prognose	1,0%	6,3%

Rentelasten

In de onderstaande tabel staat een overzicht van de prognose van het gemiddeld enkelvoudig Direct beleggersrendement bij verschillende rentepercentages.

Rente scenario	Rente-percentage	Direct beleggersrendement
Rente < dan prognose	3,09%	7,3%
Rente = prognose	4,09%	6,6%
Rente > dan prognose	5,09%	5,8%

Exploitatie-uitgaven

In de onderstaande tabel staat een overzicht van de prognose van het gemiddeld enkelvoudig Direct beleggersrendement bij verschillende hoogten van de Exploitatie-uitgaven.

Exploitatie scenario	Exploitatie-uitgaven percentage	Direct beleggersrendement
Exploitatie < dan prognose	9,70%	6,8%
Exploitatie = prognose	11,70%	6,6%
Exploitatie > dan prognose	13,70%	6,3%

VERKOOPPROGNOSE

Beleggen in vastgoed vereist een oriëntatie op de lange termijn. Veel uiteenlopende factoren beïnvloeden de waardeontwikkeling van het vastgoed, waaronder: vraag en aanbod op de vastgoedmarkt, de huurprijsontwikkeling en het niveau van de marktrente. Een betrouwbare voorspelling van deze waarde op het voorgenomen moment van verkoop kan dan ook niet worden gegeven.

Het Vastgoedfonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. De Beheerder beheert de beleggingsportefeuille, waaronder de verkoop van een of meerdere objecten begrepen kan zijn. Er wordt voortdurend naar gestreefd de opbrengsten van de beleggingsportefeuille te optimaliseren en de risico's te beperken. Bij de verkoop van objecten kan de Beheerder onder meer de volgende omstandigheden in overweging nemen:

actuele marktomstandigheden, de ontvangst van een bieding, de staat of de risico's van de portefeuille als geheel of een individueel object. De verkoop van een of meerdere objecten is onderworpen aan de goedkeuring van de Investeringscommissie. Er is echter geen beleid vastgesteld dat het Vastgoed na een bepaalde tijd dient te worden verkocht. Om toch een indruk te kunnen verschaffen wordt in deze paragraaf een verkoopprognose gegeven, inhoudende dat het huidige Vastgoed na afloop van 10 jaren wordt verkocht.

In de onderstaande tabel is de verkoopprognose weer gegeven. In deze prognose zijn met betrekking tot de huurprijs (geprognosticeerde Theoretische bruto huuropbrengst jaar 11 (€ 926.247) dezelfde aannames gemaakt als bij de voorbeeld rendementsberekening, zoals in deze paragraaf.

VERKOOPPROGNOSE	
Kapitalisatiefactor	13,3
Theoretische bruto huuropbrengsten eind exploitatieperiode	926.247
Verkoopopbrengst	12.275.613
Pro resto hypotheek	(5.000.000)
Transactievergoeding	(245.512)
Oorspronkelijke inleg Certificaathouders	(6.620.000)
Performancevergoeding	(102.525)
Netto verkoopresultaat	307.576
Indirect beleggersrendement	4,6%
Netto Verkoopresultaat (per participatie)	232
Indirect beleggersrendement (per participatie)	4,6%
Indirect beleggersrendement per participatie (%) per jaar	0,5%
Direct beleggersrendement	6,6%
Totaal beleggersrendement	7,1%

De in de tabel genoemde Verkoopopbrengst is gebaseerd op de geprognosticeerde Theoretische bruto huuropbrengst in jaar 11 vermenigvuldigd met de kapitalisatiefactor. De in de tabel opgenomen kapitalisatiefactor bij verkoop in het verkoopscenario is gelijk aan de kapitalisatiefactor zoals deze bij aankoop van het huidige Vastgoed is gehanteerd. Het uiteindelijke rendement is mede afhankelijk van wanneer het vastgoed daadwerkelijk wordt verkocht.



Voornaamste hypothesen

Bij de berekening van de voornoemde rendementen is gebruik gemaakt van een rekenmodel waarbij uitgegaan wordt van de volgende voornaamste veronderstellingen:

a.	Theoretische bruto huuropbrengst	€ 772.031 op jaarbasis (2014)
b.	Leegstand	1% van Theoretische bruto huuropbrengst
c.	Indexatie	2%
d.	Exploitatie-uitgaven	11,7% van Theoretische bruto huuropbrengst
e.	Beheervergoeding	0,5% p/j (over balanswaarde Vastgoed)
f.	Balanswaarde Vastgoed	Reële waarde
g.	Fondskosten	4,0% van Theoretische bruto huuropbrengst
h.	Verhouding vreemd vermogen / eigen vermogen	43% / 57% na aflossing Brugfinanciering op 1 december 2014
i.	Rentepercentage financiering	4,09%
j.	Kosten koper	€ 918.456
k.	Initiële Kosten	€ 449.715
l.	Looptijd Vastgoedfonds	t/m 2023
m.	Verkoopprijs	Bruto huuropbrengsten in Boekjaar 11 vermenigvuldigd met gemiddelde kapitalisatiefactor van 13,3 (conform aankoop)

De Beheerder heeft geen invloed op de aanname c. en j. en in beperkte mate op de overige aannames.

Het rekenmodel gedateerd 1 oktober 2014 is onderzocht door Deloitte Accountants N.V. Het onderzoeksrapport is als bijlage G onderdeel van het Prospectus.

De rendementsprognose is op de datum van het Prospectus nog steeds correct.

6.3 HUURINKOMSTEN

De inkomsten van het Vastgoedfonds bestaan uit de huurinkomsten uit het Vastgoed. De huren worden bij het Vastgoed jaarlijks geïndexeerd volgens de gebruikelijke consumentenprijsindex (CPI) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In de huurovereenkomst van Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. voor het object te Maasland is een bijzondere bepaling opgenomen, inhoudende dat de indexering van de huurprijs voor het eerst met ingang van 1 augustus 2016 (derhalve niet in 2014 en 2015) zal worden geïndexeerd. De toekomstige inflatie is een onzekere factor. De consumentenprijsindex heeft zich in de periode 2000 tot en met 2013 tussen de 1,0% en de 4,2% gemiddeld per jaar bewogen. In 2013 is de inflatie fors gedaald tot 1,1% in februari 2014. De gemiddelde jaarlijkse stijging van de inflatie in 2000 tot en met 2013 lag op 2,1%²⁷.

²⁷ www.cbs.nl;

6.4 UITGAVEN

In deze paragraaf staan alle kosten en vergoedingen vermeld die verband houden met de oprichting en het beheer van het Vastgoedfonds.

Koopprijs

Telkens als door het Vastgoedfonds Vastgoed wordt verworven dient door het Vastgoedfonds de Koopprijs aan de verkoper te worden voldaan.

Kosten koper

De Kosten koper zijn de kosten die, naast de Koopprijs, verband houden met transacties in Vastgoed en worden rechtstreeks aan het Vastgoedfonds in rekening gebracht. Deze Kosten koper zijn onder te verdelen in:

- Overdrachtsbelasting is de belasting die bij aankoop van Vastgoed is verschuldigd ter hoogte van 6,0% over de Koopprijs, behoudens voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden voor een van de vrijstellingen van overdrachtsbelasting of vermindering van de grondslag waarover overdrachtsbelasting is verschuldigd.
- Notaris- en taxatiekosten zijn kosten die bij transacties in Vastgoed worden gemaakt die betrekking hebben op de (advisering terzake) het opmaken van de koopovereenkomst, de akte van levering, de hypotheekakte en de hiermee samenhangende documentatie, alsmede de kosten voor notariële recherche en inschrijving in het kadaster. Tevens zijn hieronder begrepen de kosten voor de taxatie die plaatsvindt in opdracht van het Vastgoedfonds

van het desbetreffende Vastgoed.

- c) Transactievergoeding betreft een vergoeding aan de Beheerder voor de begeleiding van het transactieproces bij elke aankoop dan wel verkoop van Vastgoed waaruit zij de kosten van: (i) de selectie en de beoordeling van het Vastgoed, (ii) het voeren van de onderhandelingen (makelaarsactiviteiten) op basis van een marktconform tarief, en (iii) de due diligence onderzoeken, zal voldoen. De Transactievergoeding bedraagt 2% van de Koopprijs. Uit deze vergoeding zal de Beheerder de makelaarskosten voldoen.

Initiële kosten

De Initiële kosten zijn de kosten verband houdende met de totstandkoming, Emissie en groei van het Vastgoedfonds en worden rechtstreeks aan het Vastgoedfonds in rekening gebracht. De Initiële kosten zijn onder te verdelen in:

- Marketing- en adviseurskosten zijn de kosten die verband houden met het samenstellen van het Prospectus, de toetsing daarvan door AFM, public relations, accountantskosten, juridisch en fiscaal advies.
- Oprichtingskosten entiteiten zijn de kosten voor de oprichting van het Vastgoedfonds, de certificering van aandelen in het Vastgoedfonds, het vaststellen van de Administratievoorwaarden, de uitgifte van Certificaten, het aangaan van de Beheervereenkomst alsmede kosten voor advisering terzake.
- Structureringskosten betreft een vergoeding aan de Beheerder ter grootte van 3,0% over de Koopprijs. Deze vergoeding is verschuldigd bij elke aankoop van Vastgoed over de Koopprijs van het desbetreffende Vastgoed. Het totale bedrag dat door de Beheerder gedurende de looptijd als Structureringskosten aan het Vastgoedfonds in rekening zal worden gebracht is gemaximeerd op € 900.000,-.

Financieringskosten

De Financieringskosten zijn de kosten die bij het aangaan of herfinanciering van de hypothecaire Financiering door de bank in rekening worden gebracht, zoals (i) afsluitprovisie, (ii) bereidstellingsprovisie en (iii) de kosten voor het fixeren van de hypotheekrente. Daarnaast worden, indien de bank een externe taxateur inschakelt en de kosten hiervan doorbelast aan het Vastgoedfonds, taxatiekosten door een financier in rekening gebracht.

Emissiekosten

Een Certificaathouder is Emissiekosten verschuldigd aan de Beheerder ten bedrage van 3% van de Deelnamesom.

De Operationele Kosten betreffen alle uitgaven met betrekking tot de exploitatie van het Vastgoedfonds en het Vastgoed die niet uitdrukkelijk voor rekening komen van de Beheerder, doch exclusief Rentekosten en aflossingen verband houdende met de Financiering, waarvan de voornaamste hieronder worden beschreven, te weten: de Exploitatie-uitgaven, de Vergoedingen aan de Beheerder en de Fondskosten.

Exploitatie-uitgaven

Onder de Exploitatie-uitgaven worden onder andere de volgende uitgaven verstaan die direct verbonden zijn met en toewijsbaar aan de verkrijging van de huuropbrengsten van het Vastgoed. De Exploitatie-uitgaven worden rechtstreeks aan het Vastgoedfonds in rekening gebracht. De voornaamste soorten Exploitatie-uitgaven zijn:

- Gemeentelijke belastingen betreft de uitgaven in verband met de onroerende zaak belasting (OZB), rioolrechten en waterschapslasten. De OZB wordt benaderd aan de hand van de door de gemeente getaxeerde waarde. Deze kosten worden ingeschat op 2,5% van de Theoretische bruto huuropbrengst.
- Verzekeringskosten, op basis van de herbouwwaarde wordt voor het Vastgoed een uitgebreide opstal- en brandverzekering afgesloten. De kosten voor deze verzekering, inclusief de periodieke herbouwwaarde taxatie, komen voor rekening van het Vastgoedfonds. Deze kosten worden ingeschat op 0,9% van de Theoretische bruto huuropbrengst.
- Onderhoudskosten zijn de kosten voor het onderhoud van het Vastgoed, voorzover dat voor rekening komt van het Vastgoedfonds. Deze kosten worden ingeschat op 3,0% van de Theoretische bruto huuropbrengst.
- Property management vergoeding betreft de vergoeding voor het property management. De Beheerder draagt zorg voor (de uitbesteding van) het property management. De Property Management vergoeding betreft de marktconforme kosten van het property management en zullen door de Beheerder aan het Vastgoedfonds worden gefactureerd conform de meest recente versie van de tariefkaart van de Beheerder. De tarieven die de Beheerder voor de verschillende onderdelen van het property management in rekening brengt worden op aanvraag kosteloos toegestuurd. Indien de Beheerder property management taken uitbesteed is zij gerechtigd de hiermee gepaard gaande kosten rechtstreeks door de desbetreffende partij in rekening te laten

brenge bij het Vastgoedfonds. De beheerder zal in dit geval de door haar in rekening te brengen vergoeding met een zelfde bedrag verlagen. De tarieven voor het property management kunnen elk kalenderjaar worden aangepast indien de marktomstandigheden (inflatie, huurmarkt) hier toe aanleiding geven. De Beheerder hanteert bij het vaststellen van de tarieven het uitgangspunt dat de vergoeding de met de werkzaamheden gemoeide kosten zal dekken, met dien verstande dat de tarieven te allen tijde marktconform zullen blijven. De Beheerder werkt in de uitvoering van het property management samen met externe beheerders voor het technisch en administratief property management. De meest recente tariefkaart van de Beheerder kan door geïnteresseerden worden geraadpleegd via de Website. Deze kosten worden ingeschat op 3,75% van de Theoretische bruto huuropbrengst.

- e) Overige exploitatiekosten betreffen eventuele kosten voor het Vastgoedfonds die niet onder een van de voorgaande vier soorten Exploitatie-uitgaven zijn toe te rekenen, zoals bijvoorbeeld bijdragen aan de Vereniging van Eigenaren. Deze kosten worden ingeschat op 1,55% van de Theoretische bruto huuropbrengst.

Vergoedingen aan Beheerder

De Beheerder heeft recht op de volgende doorlopende vergoedingen:

- a) De Beheervergoeding wordt door de Beheerder per kwartaal vooraf aan het Vastgoedfonds in rekening gebracht. De Beheervergoeding bedraagt 1,25 promille (exclusief BTW) per kwartaal over de balanswaarde van het Vastgoed.
- b) Performancevergoeding, hierop heeft de Beheerder recht indien bij de verkoop van een of meerdere vastgoedobjecten een meeropbrengst wordt gerealiseerd. De Performancevergoeding wordt door de Beheerder rechtstreeks in rekening gebracht aan het Vastgoedfonds. De Performancevergoeding is gelijk aan 25% over deze meeropbrengst. De meeropbrengst wordt als volgt bepaald: $M = V - B$, waarbij:
- M = de meeropbrengst;
 - V = de verkoopopbrengst onder aftrek van door het Vastgoedfonds gemaakte verkoopkosten (waaronder de Transactievergoeding);
 - B = de oorspronkelijke Koopprijs van het desbetreffende Vastgoed vermeerderd met de Kosten Koper en de Initiële kosten.
- Het recht op de Performancevergoeding is eveneens van kracht indien het Vastgoed wordt verkocht en geleverd op een andere wijze dan rechtstreekse verkoop van het Vastgoed, bijvoorbeeld bij verkoop en levering van (vrijwel) alle

aandelen in het Vastgoedfonds, (vrijwel) alle Certificaten of een beursgang. In een dergelijk geval wordt de waarde die aan het Vastgoed in de desbetreffende transactie wordt toegekend in aanmerking genomen onder aftrek van door het Vastgoedfonds gemaakte verkoopkosten (waaronder de Transactievergoeding).

- c) Inkoopvergoeding, hierop heeft de Beheerder recht indien door het Vastgoedfonds of het Administratiekantoor rechtstreeks Certificaten worden ingekocht en als deze ingekochte Certificaten vervolgens weer worden uitgegeven. De Inkoopvergoeding is niet van toepassing indien de inkoop of uitgifte plaatsvindt via een handelsplatform. De Inkoop vergoeding bedraagt 1,5% van de inkoopprijs c.q. de uitgifteprijs van de desbetreffende transactie en wordt aan de desbetreffende (voormalig) Certificaathouder rechtstreeks in rekening gebracht.

Fondskosten

In de Fondskosten zijn begrepen de kosten met betrekking tot accountant, NPEX, marketing en communicatie, kosten in verband met het toezicht door AFM, kosten voor de Investeringscommissie, kosten van de Bewaarder en de kosten voor fiscaal en juridisch advies die gedurende de looptijd worden gemaakt. De Fondskosten worden ingeschat op 4,0% van de Theoretische bruto huuropbrengst. De daadwerkelijke hoogte van de Fondskosten kan hiervan afwijken.

Rentekosten

De Rentekosten zijn de periodieke kosten in verband met opgenomen leningen en rentebaten en lasten inzake het rekening-courant. Deze kosten worden rechtstreeks door het Vastgoedfonds voldaan.

Verkoopkosten

Verkoopkosten zijn de kosten direct verbonden met de verkoop van (een deel van) het Vastgoed zoals o.a. (niet limitatief) de kosten voor het ontslaan van het Vastgoed uit hypotheckair verband en eventuele op de verkoop betrekking hebbende transactiekosten.

BTW

Voor zover de in deze paragraaf genoemde kosten en vergoedingen op grond van de wet onderworpen zijn aan de heffing van BTW, zullen genoemde kosten en vergoedingen worden vermeerderd met de wettelijk verschuldigde BTW (thans 21% BTW). Voor zover sprake is van vergoedingen die op grond van de wet niet onderworpen zijn aan de heffing van BTW zal geen BTW in rekening worden gebracht. Voor zover als gevolg hiervan sprake is van niet aftrekbare BTW voor de Beheerder zal deze voor



rekening komen van het Vastgoedfonds. BTW Nadeel betreft een kostenpost die veroorzaakt wordt doordat het Vastgoedfonds op bepaalde kosten voor deze BTW geen recht op teruggaaf c.q. geen recht op aftrek heeft. BTW Nadeel kan ontstaan met betrekking tot zowel Initiële kosten als met betrekking tot Operationele kosten.

Het maximumbedrag in verband met de structureren van het Vastgoedfonds, de Emissie en de verwerving van het Vastgoed beschreven in § 4.3, bestaande uit Kosten koper, Initiële kosten en Financieringskosten, bedraagt: € 1.408.171. Van dit bedrag zal totaal € 506.470 als Transactievergoeding en Structureringsvergoeding door de Beheerder aan het Vastgoedfonds in rekening worden gebracht. De Initiële kosten bedragen € 449.715. Er wordt uitdrukkelijk vermeld dat de genoemde bedragen zich beperken tot de kosten die verschuldigd zijn in verband met de Emissie. Door de groei doelstelling van het Vastgoedfonds is de hoogte van de kosten in de toekomst niet te voorspellen.

6.5 FINANCIERINGSBELEID

De activa van het Vastgoedfonds worden deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen gefinancierd. Het Vastgoedfonds heeft de status van fiscale beleggingsinstelling. Als één van de voorwaarden voor deze status geldt dat maximaal 60% van de fiscale waarde van het Vastgoed met vreemd vermogen wordt gefinancierd.

Het financieringsbeleid is erop gericht zowel de rentelasten als de renterisico's zo veel mogelijk te beperken.

Daarnaast bestaat te allen tijde de mogelijkheid om kortlopende leningen op te nemen om eventuele tijdelijke liquiditeitstekorten op te heffen, mits de status

van fiscale beleggingsinstelling niet in gevaar komt.

De Beheerder is bevoegd om door middel van een actief beleid de financieringsruimtes, de rentepercentages, en met de financiering samenhangende risico's te sturen en te optimaliseren, met inachtneming van de voorwaarden voor het behoud van de status van fiscale beleggingsinstelling. De Beheerder kan de renterisico's beperken door gebruik te maken van financiële instrumenten, zoals rentederivaten, waarmee rentefluctuaties kunnen worden afgedekt. Teneinde de rentelasten voor het Vastgoedfonds zo laag mogelijk te houden is de Beheerder bevoegd om de rentestructuur zodanig vorm te geven dat wordt ingespeeld op (verwachte) rentefluctuaties. Dit is onderdeel van de normale bedrijfsuitoefening.

De keuzes die door de Beheerder gemaakt worden in het kader van het financieringsbeleid kunnen invloed hebben op het Direct beleggersrendement en op de waarde van de Certificaten. Voor een beschrijving van de risico's die gepaard gaan met de financiering met vreemd vermogen wordt verwezen naar het 'Financierings- en Renterisico' als beschreven in hoofdstuk 2.

Over het algemeen worden door Financiers de volgende zekerheden bedongen in het kader van de hypothecaire lening: eerste recht van hypotheek, verpanding huurinkomsten, verpanding van in het Vastgoed aanwezige roerende zaken, verpanding van verzekeringspenningen ingeval van beschadiging of tenietgaan van het pand. Het staat de Beheerder vrij deze en andere zekerheden door het Vastgoedfonds te doen vestigen in verband met de (her)financiering van Vastgoed.



De fondsinvestering in het Vastgoed als beschreven in paragraaf 6.1 bedraagt in totaal ca. € 11,62 miljoen. De beoogde financiering van deze belegging vindt voor ca. 57% met eigen vermogen (ca. € 6,6 miljoen) plaats. Het eigen vermogen wordt door de Certificaathouders verstrekt door middel van de plaatsing van 1.324 Certificaten. Het resterende deel wordt gefinancierd met een hypothecaire geldlening van ca. 43% (€ 5,0 miljoen). Daarnaast is op de datum van het Prospectus een Brugfinanciering verstrekt van € 1,0 miljoen, welke dient te worden afgelost uit de opbrengst van het nog niet geplaatste deel van de Emissie, waardoor de financiering van de fondsinvestering thans voor ca. 52% met een hypothecaire geldlening plaatsvindt (en derhalve ca. 48% eigen vermogen). De hypothecaire financiering is verstrekt door FGH Bank NV.

De belangrijkste kenmerken van deze Financiering zijn:

	FINANCIERING	BRUGFINANCIERING
Financier	FGH Bank N.V.	FGH Bank N.V.
Hoofdsom	€ 5.000.000	€ 1.000.000
Rentepercentage	4,09%	3 maands Euribor + 3,80%
Looptijd	tot 1 juni 2018	tot 1 dec 2014
Zekerheden	Eerste hypotheekrecht op het Vastgoed beschreven in § 4.3	
Bijzondere bepalingen	LTV (loan to value) convenant: Indien de hoogte van de Financiering in relatie tot de marktwaarde van het gefinancierde Vastgoed gedurende de looptijd de 65% overstijgt (55% na aflossing van de Brugfinanciering) dan dient jaarlijks 3% op deze Financiering te worden afgelost. ICR (interest coverage ratio) convenant: Indien de netto huuropbrengst gedeeld door de financieringslasten gedurende de looptijd daalt onder 3,0 dan dient een plan van aanpak te worden opgesteld om de ICR weer boven deze factor te brengen en dient bovendien jaarlijks 3% op deze Financiering te worden afgelost.	

6.6 UITKERINGSBELEID

Tweemaal per jaar zullen de beschikbare contanten uit het Direct resultaat worden uitgekeerd aan de Certificaathouders. Naar verwachting in december van elk jaar vindt een voorlopige uitkering plaats over het dan lopende boekjaar, gevolgd door een slotuitkering, naar verwachting in juni.

De Beheerder stelt de hoogte van de uitkeringen vast, waarbij de Beheerder in ieder geval de fiscale doorstootverplichting voortvloeiend uit de status van fisca-

le beleggingsinstelling van het Vastgoedfonds in acht zal nemen. De fiscale doorstootverplichting houdt in dat de Fiscale winst binnen acht maanden na afloop van elk boekjaar dient te zijn uitgekeerd. Vervolgens zal de Beheerder in beginsel de beschikbare contanten uit het Direct resultaat uitkeren. Indien de solvabiliteit of liquiditeit van het Vastgoedfonds dat verlangt, kan de Beheerder besluiten een lagere uitkering te verstrekken. De Beheerder is ook bevoegd het Direct resultaat, met inachtneming van de fiscale doorstootverplichting, niet (geheel) uit te keren, maar aan te wenden voor de acquisitie van nieuw Vastgoed conform het Beleggingsbeleid of extra af te lossen op de Financiering. De Beheerder kan ook besluiten een hogere uitkering te doen of een extra uitkering.

De Liquiditeitsreserve zal worden aangehouden voor onvoorziene uitgaven dan wel tegenvallers in de ontvangsten. De Liquiditeitsreserve zal op een bankrekening worden geplaatst van een gerenommeerde financiële instelling en in beginsel niet worden aangewend voor andere doeleinden.

Uitkering vindt plaats in contanten door bijschrijving op de bankrekening van de Certificaathouder. Slechts indien de continuïteit van het Vastgoedfonds naar het oordeel van de Beheerder door een uitkering in contanten in gevaar komt, maar een uitkering wel noodzakelijk is, bijvoorbeeld in het kader van de fiscale doorstootverplichting, is de Beheerder bevoegd te kiezen voor een uitkering in Certificaten.

Bij verkoop van (een deel van) het Vastgoed zullen de vrijgekomen middelen ten eerste worden gebruikt ter verplichte aflossing van de met het desbetreffende Vastgoed samenhangende Financiering en betaling van eventueel verschuldigde boeterente en de met verkoop gepaard gaande kosten. Vervolgens staat het de Beheerder vrij om te besluiten de resterende middelen uit te keren aan de Certificaathouders, af te lossen op Financiering (anders dan de Financiering welke verplicht is afgelost en samenhangt met het desbetreffende Vastgoed als bedoeld in de voorgaande zin), danwel het te herbeleggen in het Vastgoedfonds voor nieuwe vastgoed aankopen conform het Beleggingsbeleid.

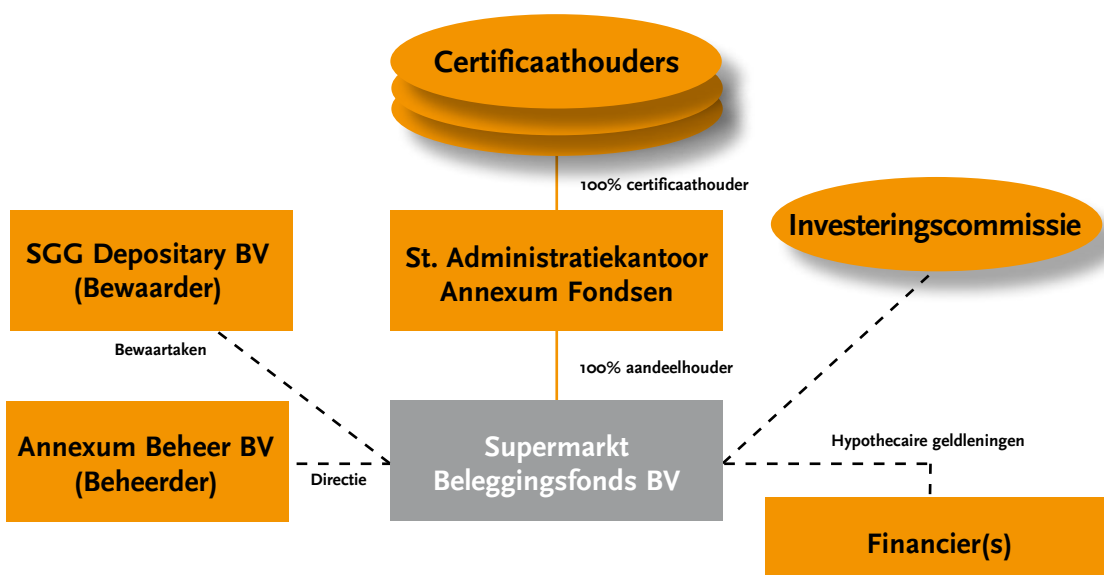
Nadat al het Vastgoed is vervreemd en de verplichtingen zijn afgewikkeld zal het vermogen van het Vastgoedfonds op grond van haar statuten, worden vereffend en de vennootschap worden beëindigd.



7. Juridische aspecten

7.1 STRUCTUUR VASTGOEDFONDS

In onderstaande figuur is de structuur van Supermarkt Beleggingsfonds BV (het 'Vastgoedfonds') weergegeven.



Vastgoedfonds

Het Vastgoedfonds is een niet beursgenoteerde beleggingsinstelling en juridisch gestructureerd als een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht. Juridisch kwalificeert het Vastgoedfonds als een instelling voor collectieve belegging in vastgoed. Beleggers kunnen deelnemen in het Vastgoedfonds door het verkrijgen van Certificaten. Het Vastgoedfonds is op 28 mei 2013 opgericht door Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen (het 'Administratiekantoor') en gevestigd te Amsterdam. Het Vastgoedfonds is ingeschreven in de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 58028889. Het uittreksel uit het handelsregister is gepubliceerd op de Website.

Alle aandelen van het Vastgoedfonds worden gehouden door het Administratiekantoor. De uitgifte van de aandelen aan het Administratiekantoor vond plaats bij oprichting van het Vastgoedfonds en bij emissies op grond van een besluit van de Beheerder. De uitgifte van Certificaten aan de Certificaathouders zal in beginsel plaatsvinden op een Sluitingsdatum en bij vervolgemissies op dezelfde datum als waarop de aandelen worden uitgegeven aan het Administratiekantoor.

De contactgegevens van de statutaire zetel van het Vastgoedfonds zijn:

Supermarkt Beleggingsfonds B.V.
Strawinskylaan 485
1077 XX Amsterdam
Telefoon: 020-572 01 01

De looptijd van het Vastgoedfonds is voor onbepaalde duur.

Voor de structuur van een besloten vennootschap is onder meer gekozen om Certificaathouders wat hun aansprakelijkheid betreft, een zo gunstig mogelijke structuur te bieden. Voor certificering van de aandelen is gekozen om de overdraagbaarheid van rechten van deelneming in het Vastgoedfonds, te weten Certificaten, zo eenvoudig mogelijk te maken. Voor de overdracht van Certificaten is, in tegenstelling tot aandelen in een besloten vennootschap, geen notariële akte vereist.

Certificaathouders zijn naar derden toe niet aansprakelijk voor de verbintenissen van het Vastgoedfonds. Certificaathouders dragen niet verder bij in het verlies dan tot het bedrag van hun inleg. De statuten van het Vastgoedfonds zijn als bijlage A opgenomen in dit Prospectus.

Beheerder

De Beheerder treedt op als aanbieder van Certificaten en als directie van het Vastgoedfonds. Tevens zal de Beheerder optreden als bestuurder van het Administratiekantoor. Het Vastgoedfonds is een beleggingsinstelling in zin van de Wft. Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de AFM. Annexum Beheer B.V., de Beheerder van het Vastgoedfonds, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De Beheerder en het Vastgoedfonds

staan daarmee onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank.

De Beheerder is statutair gevestigd te Amsterdam. De onderlinge verhouding tussen het Vastgoedfonds en de Beheerder zijn vastgelegd in de Beheerovereenkomst, welke is opgenomen in dit Prospectus als bijlage D. Op grond van deze overeenkomst is de Beheerder belast met het beheer van het Vastgoedfonds, treedt de Beheerder op als statutaire directie van het Vastgoedfonds en is in die hoedanigheid tevens bevoegd om het Vastgoedfonds te vertegenwoordigen.

Onder het beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen die nodig zijn om het Vastgoedfonds te laten functioneren, zoals het administratieve, financiële, technische en commerciële beheer van het Vastgoedfonds.

De Beheerder oefent eveneens beheeractiviteiten uit ten behoeve van de volgende beleggingsinstellingen: Granietveste C.V., Marmerveste C.V., De Geelvinck C.V., Basaltveste C.V., De Planeet C.V., Vastgoed MECC C.V., Crystalveste C.V., Smaragdveste C.V., Saffierveste C.V., The Globe Den Haag C.V., Dutchveste Calandria C.V., Woningfonds Apeldoorn C.V., Zorgveste De Pelikaan C.V., Zorgveste Deventer C.V., Zorgveste Slingerbosch C.V., Zorgveste Koetshuys Erica B.V., Zorgveste De Residentie C.V., Winkelhart Lelystad C.V., Maatschap Supermarkt Fonds Nederland, Maatschap Oklahoma Oil Company, Gelderland Winkelfonds C.V., VastgoedCultuurFonds, Beleggingsmaatschappij Grondfonds I B.V., Beleggingsmaatschappij Grondfonds N.V., VBI Winkelfonds N.V., Vastgoed Fundament Fonds N.V., Dutch Microfund N.V., Vastgoed Maatschap Akronned V, Super Winkel Fonds B.V. en Stonebridge Residential Fund X LP. De Beheerder verricht eveneens beheer- en adviesactiviteiten voor Robeco Structured Properties I Limited en Vastgoed Solide Maatschappij B.V.. De Beheerder is bestuurder van NBZ Management B.V., de beheerder van Nederlandse Beleggingsmaatschappij voor Zeeschepen N.V., een beursgenoteerde beleggingsmaatschappij in de scheepvaartsector. De Beheerder voert daarnaast de directie over European Hospitality Properties N.V., waarin een internationale hotelportefeuille is ondergebracht.

Het is aannemelijk dat de Beheerder in de toekomst ook beheer- en directieactiviteiten zal gaan uitvoeren ten behoeve van andere beleggingsinstellingen/ onroerendgoedmaatschappijen. Doordat de Beheerder meerdere beleggingsinstellingen beheert bestaat een belangenconflict doordat de Beheerder

haar beheercapaciteit over meerdere beleggingsinstellingen dient te verdelen. Voorts kan de situatie zich voordoen dat de Beheerder een supermarkt-object aangeboden krijgt dat, behalve binnen het Beleggingsbeleid van het Vastgoedfonds ook in aanmerking komt voor verwerving door andere beleggingsinstellingen. De Beheerder zal dan een keuze dienen te maken tussen de conflicterende belangen van deze beleggingsinstellingen. Een dergelijk belangenconflict is op het moment van dit Prospectus niet aan de orde.

De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van het Vastgoedfonds, waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft. De Beheerder zal in een dergelijk geval het belang van Certificaathouders laten prevaleren boven haar eigen belang.

Aangezien de hoogte van de vergoedingen voor de Beheerder gerelateerd zijn aan de koopprijs van het Vastgoed heeft de Beheerder een financieel belang bij het welslagen van de Emissie en het groeien van de beleggingsportefeuille van het Vastgoedfonds. Een vergelijkbaar belangenconflict kan ontstaan doordat bepaalde vergoedingen (Transactievergoeding en Performancevergoeding) aan de Beheerder verschuldigd zijn indien vastgoedobjecten door het Vastgoedfonds worden verkocht. De vergoedingen staan beschreven in paragraaf 6.4.

De Beheerder is bevoegd de Handelswaarde middels een opslag of afslag op de Intrinsieke waarde bij te stellen. De Beheerder heeft hierbij een zekere vrijheid, zoals nader omschreven in paragraaf 7.4. Omdat bepaalde vergoedingen voor de Beheerder afhankelijk zijn van de hoogte van de Handelswaarde, te weten de Inkoopvergoeding en de Emissiekosten, bestaat een (potentieel) belangenconflict tussen de Beheerder en de Certificaathouders en tussen de Beheerder en het Vastgoedfonds. De vergoedingen staan beschreven in paragraaf 6.4.

De 100% moedermaatschappij van de Beheerder is Annexum Invest B.V. De Beheerder maakt gebruik van voorzieningen die aan haar ter beschikking worden gesteld door Annexum Invest B.V., zoals kantoorruimte, personeel en IT voorzieningen. Hiervoor brengt Annexum Invest B.V. aan de Beheerder een vergoeding in rekening. Annexum Invest B.V. en de Beheerder hebben een conflicterend belang over het voorzieningenniveau en de hoogte van de daarvoor betaalde vergoeding.



Een ander (potentieel) tegenstrijdig belang dan diegene die in de voorgaande vier alinea's worden beschreven tussen de diverse door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen en/of de (bestuurders van de) Beheerder zijn op de datum van het Prospectus niet aan de orde.

Het eigen vermogen van de Beheerder zal steeds ten minste voldoen aan de eisen die daaraan krachtens de Wft en hiermee samenhangende regelgeving is vereist.

Het management van de Beheerder bestaat uit de heer H.W. Boissevain, mevrouw F.J. Zijlstra en de heer R.P. van Gool. Deze personen zijn werkzaam op het kantooradres van de Beheerder: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.

- De heer drs. **H.W. Boissevain** MRICS (1958) is onder meer als lid van de directie werkzaam geweest bij VastNed Management, Rabo Securities en de Zürich Groep. Sinds 2000 is hij, als oprichter en directeur van Annexum, verantwoordelijk voor de structurering en het beheer van diverse fondsstructuren, waaronder: vastgoed-cv's en maatschappen, verhandelbare structuren, obligatieproducten, het beheer van een internationale hotelportefeuille en diverse beheer- en adviesactiviteiten voor Robeco Structured Properties I Limited. De totale beleggingsportefeuille bestaat uit o.a. kantoren, winkels, woningen, bedrijfsruimten, hotels, en alternatieve beleggingen (o.a. microfinancieringen, oliemaatschappij, etc.). De heer Boissevain is algemeen directeur van Annexum (CEO) en brengt met name zijn expertise met betrekking tot vastgoed, financial engineering en marketing in. De heer Boissevain is voorzitter van Forumvast, een belangenvereniging voor aanbidders van vastgoedbeleggingsproducten.
- Mevrouw drs. **F.J. Zijlstra** MRE (1963) heeft diverse leidinggevende functies bekleed bij de beursgenoteerde vastgoedbeleggingsorganisatie Corio. In haar laatste functie als Chief Operating Officer (COO) was zij onder meer verantwoordelijk voor de aansturing van de CEO's van de business units en stafafdelingen, de uitvoering van de strategie en optimaliseren van de operatie. Voor haar aantreden bij Annexum was zij werkzaam als zelfstandig adviseur/interim manager gericht op o.a. (vastgoed)investeerders en asset managers. Mevrouw Zijlstra is Chief Operating Officer (COO) van Annexum en is daarmee mede verantwoordelijk voor de strategie en busi-

ness development. Daarnaast is zij primair verantwoordelijk voor de uitvoering van de strategie: de operatie, marketing en optimalisatie van alle bedrijfsprocessen.

- De heer **R.P. van Gool** RA (1970) is na het atheneum gaan werken bij (een van de rechtsvoorgangers van) PWC en heeft daarnaast in deeltijd de NIVRA opleiding gevolgd. In 1999 is hij afgestudeerd als Register Accountant aan de Universiteit van Amsterdam. Sinds 2000 was de heer Van Gool als controller werkzaam bij Bakkenist & Emmens waar hij met ingang van 2008 benoemd werd tot directeur, met als voornaamste verantwoordelijkheid de structurering en het beheer van de winkelfondsen. Na de fusie van Bakkenist & Emmens met Annexum eind 2009 is de heer Van Gool binnen het management verantwoordelijk voor het beheer en acquisitie van alle winkelbeleggingen binnen Annexum.

De Beheerder is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34147030 en is opgericht bij notariële akte verleden voor mr. R.W. Clumpkens, notaris te Amsterdam, op 22 december 2000.

De leden van het management van de Beheerder zijn aan te merken als beleidsbepaler zoals bedoeld in de Wft. Alle leden van het management zijn door de AFM op geschiktheid en betrouwbaarheid getoetst in het kader van hun benoeming als beleidsbepaler. De personen belast met het bestuur, leiding of toezicht bij de Beheerder, te weten de heer H.W. Boissevain, mevrouw F.J. Zijlstra en de heer R.P. van Gool, zijn in de afgelopen vijf jaren niet betrokken geweest bij fraude misdrijven, faillissementen, surséances, of liquidaties in een bestuurlijke, leidinggevende of toezichthoudende functie. Tevens zijn er met betrekking tot deze personen geen nadere bijzonderheden over door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan een dergelijk persoon onderdeel heeft uitgemaakt. Voorts zijn deze personen in de laatste vijf jaar niet onbekwaam verklaard door een rechterlijke instantie om te handelen als lid van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van activiteiten van een uitgevende instelling.



Uit de preambule van de Nederlandse Corporate Governance Code volgt dat deze niet van toepassing is op niet-beursgenoteerde beleggingsinstellingen. Als gevolg hiervan valt het Vastgoedfonds buiten de reikwijdte van de Code en wordt de Code derhalve niet toegepast. Ongeacht de reikwijdte van de Nederlandse Corporate Governance Code, onderschrijft de Beheerder de grote waarde van een gedegen, transparante bedrijfsvoering, met voldoende toezicht, in alle geledingen van de organisatie. Zij heeft daartoe een gedragscode in haar organisatie ingevoerd waarin minimaal de onderwerpen zijn opgenomen zoals voorgeschreven door de brancheorganisatie Forumvast.

De Beheerder heeft een procedure waarbij de opzet en werking van de administratieve organisatie en interne controlemaatregelen (waaronder de controle ten aanzien van cliëntenacceptatie en registratie van overeenkomsten) wordt beoordeeld, zodat deze minimaal functioneert in overeenstemming met de wettelijke voorschriften en regelgeving.

De bedrijfsvoering van de Beheerder kenmerkt zich door een hoge mate van automatisering. De belangrijke bedrijfsprocessen worden ondersteund door middel van een workflow- en documentmanagement systeem. Hierdoor wordt gewaarborgd dat de processen tijdig en adequaat worden uitgevoerd en gedocumenteerd door deskundige medewerkers.

Bovendien heeft de Beheerder een procedure voor de afhandeling van klachten in haar organisatie ingevoerd die waarborgt dat eventuele klachten van beleggers tijdig en adequaat worden behandeld en geadministreerd.

De Beheerder werkt bij het beheren van het Vastgoedfonds samen met een aantal partners. Een lijst van deze partners is opgenomen in bijlage E. De Beheerder is gerechtigd de samenwerking met deze en andere partijen waarmee wordt samengewerkt te verbreken, uit te breiden, of nieuwe samenwerkingsverbanden aan te gaan.

De Beheerder treedt bij de uitoefening van haar taken uitsluitend op in het belang van de Certificaathouders.

Bewaarder

SGG Depository B.V. is benoemd als Bewaarder van het Vastgoedfonds. De Bewaarder is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 59062576 en is opgericht in Nederland bij notari-

ele akte op 23 oktober 2013. De Bewaarder is een besloten vennootschap onder Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres Claude Debussylaan 24, 1082 MD te Amsterdam. De directie van de Bewaarder gevormd wordt door de heren A.G.M. Nagelmaker en H.M. van Dijk. Het telefoonnummer van de Bewaarder is: 020-5222555.

De Bewaarder is indirect een honderd procent dochtermaatschappij van SGG Netherlands N.V. SGG Netherlands N.V. beschikt als groepshoofd over een vergunning onder de Wet toezicht trustkantoren. De heer A.G.M. Nagelmaker vormt tezamen met de heren A.C.M. Beerepoot, Ch. Van Houtven en S. Kranczenblum de statutaire directie van SGG Netherlands N.V. SGG Netherlands N.V. staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank N.V.

De van de beheerder onafhankelijke Bewaarder heeft de taken zoals voorgeschreven door de Alternative Investment Fund Managers Directive. De Bewaarder dient er onder meer op toe te zien dat:

- het Vastgoedfonds eigenaar is van het Vastgoed (eigendomsverificatie);
- het Vastgoedfonds handelt in lijn met haar Beleggingsbeleid;
- de kasstromen van het Vastgoedfonds verlopen conform het Beleggingsbeleid;
- de tegenprestatie van beleggingstransacties binnen gebruikelijke termijnen aan het Vastgoedfonds worden voldaan;
- opbrengsten van het Vastgoedfonds een bestemming krijgen overeenkomstig het Beleggingsbeleid en het uitkeringsbeleid van het Vastgoedfonds;
- de intrinsieke waarde wordt berekend overeenkomstig de waarderingsgrondslagen van het Vastgoedfonds;
- Certificaathouders bij uitgifte het juiste aantal Certificaten ontvangen.

Aandelenkapitaal

Het kapitaal van het Vastgoedfonds is verdeeld in aandelen met een nominale waarde van één euro (€ 1,-).

Conform de statuten van het Vastgoedfonds is de Beheerder gerechtigd om zelfstandig te besluiten tot uitgifte van aandelen of het verkrijgen van eigen aandelen in het Vastgoedfonds. In de statuten is geen maatschappelijk kapitaal opgenomen. Dit betekent dat de fondsomvang niet gelimiteerd is tot een bepaald niveau en dat Certificaathouders



hierop geen formele invloed hebben. Er wordt gestreefd naar een fondsomvang van tenminste € 100 miljoen. Op het moment van verschijnen van dit Prospectus bedraagt het geplaatst kapitaal 1.900 aandelen, waarvan 1.117 aandelen zijn volgestort.

Alle aandelen worden gehouden door het Administratiekantoor en worden door haar gecertificeerd, waarbij de Certificaten door het Administratiekantoor worden uitgegeven aan Certificaathouders.

De aandelen zijn gecreëerd onder Nederlands recht. Alle aandelen luiden op naam. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven. De Beheerder houdt het aandeelhoudersregister. De in de statuten opgenomen blokkeringsregeling houdt in dat voor overdracht van aandelen goedkeuring van de directie, zijnde de Beheerder, benodigd is. Op aandelen kan geen pandrecht worden gevestigd. Dividenden welke binnen vijf jaren na de aanvang van de tweede dag waarop zij opeisbaar zijn geworden, niet in ontvangst zijn genomen, vervallen aan het Vastgoedfonds. Elk aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem in de vergadering van aandeelhouders.

De rechten van de houder(s) van aandelen in het Vastgoedfonds staan beschreven in de statuten van

het Vastgoedfonds, als bijlage A opgenomen bij dit Prospectus. De statuten van het Vastgoedfonds, en daarmee de rechten van de aandeelhouders, kunnen gewijzigd worden op grond van een besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders.

Administratiekantoor

Alle aandelen in het Vastgoedfonds zullen worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen (het 'Administratiekantoor') en zullen door haar worden gecertificeerd, waarbij de Certificaten door het Administratiekantoor worden uitgegeven aan Certificaathouders.

Het Administratiekantoor is een stichting naar Nederlands recht, opgericht op 19 september 2012, statutair gevestigd te Amsterdam met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam. Het Administratiekantoor ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 56066937. Het bestuur van het Administratiekantoor wordt gevormd door de Beheerder.

Het Administratiekantoor heeft zich verplicht uitvoering te geven aan de administratie van Certificaten onder de voorwaarden zoals opgenomen in de Administratievoorwaarden.



Investeringscommissie

Op de eerste Vergadering van Certificaathouders zal de benoeming van een Investeringscommissie worden geagendeerd. Deze Investeringscommissie zal bestaan uit een drietal personen welke zullen worden benoemd door de Vergadering van Certificaathouders. In het Beleggingsbeleid van het Vastgoedfonds staat vermeld dat investeringen en desinvesteringen in Vastgoed door het Vastgoedfonds zijn onderworpen aan de goedkeuring van de Investeringscommissie. De Investeringscommissie heeft tot taak om erop toe te zien dat de Beheerder bij de samenstelling en het beheer van de beleggingsportefeuille van het Vastgoedfonds handelt in overeenstemming met het Beleggingsbeleid.

Toekomstige Wetswijziging

Indien bij de inwerkingtreding van een toekomstige wetswijziging blijkt dat bepalingen uit de statuten van het Vastgoedfonds, de statuten van het Administratiekantoor of de Administratievoorwaarden in strijd zijn met een veranderde wetgeving, dan wel naar het oordeel van de Beheerder optimalisering behoeven in verband met de voornoemde wetgeving, zal de Beheerder gerechtigd zijn deze bepalingen te vervangen door bepalingen met gelijke economische strekking die in overeenstemming zijn met de nieuwe wetgeving.

7.2 CERTIFICATEN

Beleggers kunnen deelnemen in het Vastgoedfonds door het verkrijgen van Certificaten. De voorwaarden waaronder de Certificaten worden uitgegeven zijn opgenomen in de Administratievoorwaarden. De Administratievoorwaarden zijn als bijlage C onderdeel van het Prospectus. De Certificaten zijn gecreëerd onder Nederlands recht. De Certificaten luiden uitsluitend op naam. Er worden geen Certificaatbewijzen uitgegeven. Het register van Certificaathouders wordt gehouden door de Beheerder, kantoorhoudend aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.

Elk Certificaat geeft recht op een evenredig deel in de Netto Vermogenswaarde. Ook overigens hebben alle Certificaten dezelfde rechten.

Wijziging van de Administratievoorwaarden geschiedt, voorzover het geen wijzigingen betreft als bedoeld in de volgende volzin, door een besluit van de vergadering van Certificaathouders, genomen met tenminste 75% van de stemmen op een vergadering waarin tenminste 50% van de Certificaten is vertegenwoordigd. Tot wijzigin-

gen van de Administratievoorwaarden die ertoe strekken dat de Administratievoorwaarden in lijn worden gebracht met (veranderende) wet- en regelgeving, ingeval van ondergeschikte aanpassingen (bijvoorbeeld tekstueel van aard) van de Administratievoorwaarden die geen inbreuk maken op de rechten van Certificaathouders is de Beheerder zelfstandig, dus zonder medewerking van Certificaathouders, bevoegd. Van een dergelijke wijziging zal, voor zover is toegestaan op grond van wet- en regelgeving, kennis worden gedaan aan de Certificaathouders en door publicatie op de Website, en indien verplicht zal mededeling worden gedaan in een advertentie in een landelijk verspreid dagblad of aan het aan het Vastgoedfonds opgegeven adres. Eventuele wijzigingen van de voorwaarden, waardoor de rechten en zekerheden van de Certificaathouders worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, dan wel waardoor het Beleggingsbeleid van het Vastgoedfonds wordt gewijzigd, kunnen pas van kracht worden een maand nadat de wijziging conform de bovenstaande procedure bekend is gemaakt. Gedurende deze periode kunnen de Certificaathouders tegen de in de Administratievoorwaarden omschreven voorwaarden uittreden.

Bij beëindiging van de administratie door het Administratiekantoor worden de aandelen door het Administratiekantoor aan de houders van de daartegenover uitgegeven Certificaten overgedragen tegen intrekking van de Certificaten. Een Certificaathouder heeft niet het recht beëindiging van de administratie te vorderen.

Verhandelbaarheid

Certificaten kunnen met goedkeuring van de Beheerder worden overgedragen. De Beheerder zal toestemming niet onthouden tenzij, naar het uitsluitend oordeel van de Beheerder, de overdracht in strijd zou komen met de belangen van het Vastgoedfonds of de (overige) Certificaathouders. Voor de levering van een certificaat is vereist een daartoe bestemde notariële of onderhandse akte en mededeling daarvan aan het Administratiekantoor door de vervreemder of verkrijger of een andere door de Beheerder te bepalen wijze waarbij de levering afdoende wordt vastgelegd, zoals bijvoorbeeld elektronische administratie van de levering via een handelsplatform.

Teneinde de verhandelbaarheid van de Certificaten te vergroten wordt de mogelijkheid geboden om de Certificaten te noteren op de Nederlandsche Participatie Exchange B.V. ('NPEX').



NPEX is een online handelsplatform voor effecten, een zogenaamde secundaire markt. NPEX is het eerste handelsplatform waar beleggers rechtstreeks toegang toe hebben via een eigen rekening. Aangesloten beleggers kunnen via een veilingmethode onderling stukken kopen en verkopen. De veilingmethode is te vergelijken met eBay. De verkopende belegger bepaalt een vraagprijs en een biedtermijn. Andere beleggers kunnen binnen de aangegeven termijn bieden. De effecten gaan naar de hoogste bidder. Wordt onder de vraagprijs geboden, dan is het aan de verkoper om het bod al of niet te accepteren. Indien er een transactie tot stand komt is zowel de koper als de verkoper een percentage (1,5%) over de transactieprijs verschuldigd aan NPEX, zoals omschreven in het NPEX reglement.

Het reglement NPEX is op de beleggingsrekening van toepassing. De meest recente versie hiervan is verkrijgbaar via www.npex.nl. Het reglement NPEX is geen onderdeel van de voorwaarden die gelden tussen Certificaathouders onderling of tussen Certificaathouders en het Vastgoedfonds, het Administratiekantoor of de Beheerder. Voor de dienstverlening van NPEX aanvaardt de Beheerder geen aansprakelijkheid. NPEX is een beleggingsonderneming met een vergunning van de AFM. NPEX staat uit hoofde daarvan onder doorlopend toezicht van de AFM en DNB. De Beheerder is gerechtigd de samenwerking met NPEX te verbreken, dan wel de Certificaten via een andere secundaire markt te doen verhandelen.

Inkoop van Certificaten

Het Vastgoedfonds is closed-end. Dat brengt met zich mee dat er geen verplichting voor het Vastgoedfonds bestaat tot inkoop van Certificaten over te gaan. De Beheerder is gerechtigd te besluiten om Certificaten of aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds door het Vastgoedfonds te doen inkopen. De Beheerder zal hiertoe slechts overgaan indien zij zulks in het belang van Certificaathouders acht. Inkoop zal plaatsvinden tegen ten hoogste de meest recente Handelswaarde, berekend zoals nader omschreven in paragraaf 7.4. Ingekochte Certificaten kunnen weer worden uitgegeven tegen tenminste de Handelswaarde.

7.3 VERSLAGLEGGING EN OVERIGE KENNISGEVING, VERGADERING VAN CERTIFICAATHOUDERS

Het Administratiekantoor houdt de aandelen van het Vastgoedfonds op eigen naam, maar in economisch opzicht voor rekening en risico van de Certificaathouders. Het stemrecht en alle

overige zeggenschapsrechten die zijn verbonden aan de in administratie gehouden aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds worden door het Administratiekantoor naar eigen inzicht uitgeoefend, met inachtneming van het bij de Administratievoorwaarden, de statuten van het Administratiekantoor en de wet bepaalde.

De volgende besluiten zijn onderworpen aan een besluit daartoe van de Vergadering van Certificaathouders:

- vaststelling van de jaarrekening van het Vastgoedfonds;
- wijziging van de Administratievoorwaarden;
- verkoop en vervreemding van alle door het Administratiekantoor gehouden aandelen in het Vastgoedfonds;
- benoeming en ontslag van de Investeringscommissie

De Beheerder organiseert de jaarlijkse en eventuele bijzondere Vergadering van Certificaathouders. De Beheerder is gerechtigd om de aandeelhoudersvergadering van het Vastgoedfonds en de Vergadering van Certificaathouders te combineren. Elk Certificaat geeft recht op het uitbrengen van één stem. Voor een gedetailleerde beschrijving van de wijze waarop de Certificaathouders in het Vastgoedfonds worden geïnformeerd, worden opgeroepen voor de Vergadering van Certificaathouders en het stemrecht kunnen uitoefenen, wordt verwezen naar artikel 10, 11 en 15 van de Administratievoorwaarden, opgenomen als bijlage C.

De Beheerder verzorgt de periodieke toezending van de jaarrekening van het Vastgoedfonds alsmede het halfjaarbericht. De jaarrekening zal, nadat deze is gecontroleerd door een externe accountant, elk jaar uiterlijk binnen vier maanden na afloop van het Boekjaar aan Certificaathouders worden verzonden. Daarnaast publiceert de Beheerder haar eigen jaarverslag binnen vier maanden na afloop van elk Boekjaar op de Website. Tevens maakt de Beheerder uiterlijk binnen negen weken na afloop van het halfjaar een balans en een winst- en verliesrekening op over de eerste helft van het Boekjaar van het Vastgoedfonds. Het (half)jaarverslag bevat een opgave van de intrinsieke waarde per Certificaat.

Alle kennisgevingen terzake het Vastgoedfonds, daaronder begrepen: (half)jaarverslaggeving, de uitnodiging voor de Vergadering van Certificaathouders, kennisgeving inzake (voorgenomen) voorwaardenwijzigingen, alsmede alle overige schriftelijke communicatie, kunnen, voor zover is



toegestaan op grond van wet- en regelgeving, worden gedaan per e-mail en eventueel door publicatie op de Website of via MyAnnexum. MyAnnexum is een uitsluitend voor Certificaathouders toegankelijk deel van de Website, waar voor de Certificaathouders relevante documenten of kennisgevingen met betrekking tot het Vastgoedfonds in elektronische vorm ter beschikking kunnen worden gesteld. Voor zover noodzakelijk met het oog op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, zullen kennisgevingen in aanvulling daarop worden gedaan in een advertentie in een landelijk verspreid dagblad of aan het aan het Vastgoedfonds opgegeven adres.

7.4 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen

De grondslagen voor de waardebeoordeling van het Vastgoedfonds ten behoeve van de financiële verslaggeving zijn gebaseerd op wetgeving, modellen en richtlijnen voor de jaarverslaggeving van beleggingsinstellingen.

Algemene grondslagen en resultaatbepaling voor de opstelling van de financiële verslaggeving

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van histori-

sche kosten, met uitzondering van de beleggingen direct in Vastgoed. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden. De Certificaten luiden in euro's en aangezien het Vastgoedfonds alleen zal beleggen in de Eurozone zal voor de financiële verslaggeving de euro als rapportagevaluta worden gebruikt.

Waardebepaling beleggingen direct in Vastgoed

De vastgoedobjecten van het Vastgoedfonds worden gewaardeerd tegen reële waarde, gecorrigeerd voor eventuele balansposten samenhangend met huur-incentives.

Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde, conditie "kosten koper" bij verkoop aan terzake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn.

Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen



markthuur en contractuele huur, resterende looptijd huurcontracten, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en eventuele verwachte relevante toekomstige omstandigheden.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt vastgesteld door middel van interne of externe waardering. Waarderingen vinden in beginsel plaats op basis van de DCF (Discounted Cash Flow) methode. Deze waarderingsmethode is gebruikelijk in de vastgoedmarkt voor de waardering van vastgoed. Relevante invoervariabelen van de DCF waardering worden getoetst door een externe taxateur. Dit zal tenminste eenmaal per jaar plaatsvinden.

Bij de keuze van de externe taxateur worden kwaliteit, reputatie, onafhankelijkheid en relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen. Er wordt uitsluitend samengewerkt met taxateurs van goede naam en faam die onafhankelijk zijn van de Beheerder en het Vastgoedfonds en waarvan de betrokken medewerkers zijn beëdigd als Register taxateurs. De waardering van de beleggingen in direct vastgoed maken onderdeel uit van de jaarlijkse accountantscontrole.

De Kosten koper worden in beginsel verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de beleggingen direct in vastgoed. De aankoopkosten vormen een onderdeel van de waardeverandering van de beleggingen direct in vastgoed bij de eerstvolgende waardering na aankoop.

Op beleggingen direct in vastgoed wordt niet afgeschreven.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde van beleggingen direct in vastgoed worden opgenomen in de winst en verliesrekening over de periode waarin ze ontstaan.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt. Uitgaven in verband met beleggingen direct in vastgoed worden als exploitatiekosten, direct ten laste van de winst en verliesrekening gebracht.

Voor de bepaling van hetgeen als beleggingen direct in vastgoed wordt opgenomen is van belang de verkrijging van de eigendom.

Debiteuren en overige activa

Debiteuren en overige activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder een eventuele aftrek van een voorziening voor oninbaarheid.

Hypothecaire en overige rentedragende leningen

Rentedragende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende leningen.

Na de eerste verwerking worden de rentedragende leningen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende lening wordt verantwoord.

Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden en overlopende passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Bruto huuropbrengsten uit beleggingen direct in vastgoed

Bruto huuropbrengsten zijn de in de verslagperiode in rekening gebrachte huren gecorrigeerd met aanpassingen inzake huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden verdisconteerd over de gehele looptijd van het huurcontract waarop zij betrekking hebben.

De hieruit voortkomende balansposten worden verantwoord onder de overlopende activa in verband met huurincentives. Deze overlopende posten worden gecorrigeerd op de reële waarde van de betreffende beleggingen direct in vastgoed.

Overige baten en lasten

Overige baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

Exploitatiekosten

Onder Exploitatie kosten zijn opgenomen de exploitatiekosten die rechtstreeks verband houden met de exploitatie van de beleggingen direct in vastgoed, exclusief de kosten die kunnen worden doorbelast aan huurders. Deze kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

Management- en vennootschapskosten

De management- en vennootschapskosten hebben betrekking op de kosten die direct betrekking hebben op het uitvoeren van de doelstellingen van het Vastgoedfonds.

Deze kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

Oprichtings- en structureringskosten

De vergoedingen en algemene kosten die in rekening zijn gebracht door de Beheerder en haar adviseurs en die zijn gerelateerd aan het oprichten



van het Vastgoedfonds en het plaatsen van de Certificaten worden rechtstreeks ten laste van de winst en verliesrekening gebracht.

Vennootschapsbelasting

Het Vastgoedfonds opteert voor de status van FBI voor de vennootschapsbelasting. Dit heeft als consequentie dat het resultaat in Nederland van de Vennootschap is onderworpen aan een vennootschapsbelastingtarief van 0%.

Doordat de onderneming is onderworpen aan een tarief van 0% zijn geen waarderingsgrondslagen weergegeven voor de aan vennootschapsbelasting gerelateerde posten.

Het Boekjaar van het Vastgoedfonds loopt gelijk met het kalenderjaar, met uitzondering van het eerste Boekjaar dat start op de datum van oprichting van het Vastgoedfonds en eindigt op 31 december 2014.

Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde van het Vastgoedfonds wordt door de Beheerder tweemaal per jaar bepaald als het verschil tussen de activa en de schulden van het Vastgoedfonds, berekend volgens de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. De aldus berekende Intrinsieke waarde gedeeld door het aantal uitstaande Certificaten levert de Intrinsieke waarde per Certificaat op. De Intrinsieke waarde wordt gepubliceerd in het (half)jaarverslag van het Vastgoedfonds.

Handelswaarde

De Beheerder stelt op elke Waarderingsdatum de Handelswaarde van een Certificaat vast. Het doel van de Handelswaarde is om een indicatie van de waarde van een Certificaat te geven ten behoeve van de handel op de secundaire markt van de Certificaten en ten behoeve van de Emissie.

Als uitgangspunt voor de vaststelling van de Handelswaarde geldt in beginsel de Intrinsieke waarde per Certificaat. De Beheerder is bevoegd de Handelswaarde middels een opslag of afslag op de Intrinsieke waarde bij te stellen. Op de datum van het Prospectus hanteert de Beheerder als uitgangspunt dat zij een opslag hanteert op de Intrinsieke waarde alsof de Initiële kosten en de Kosten Koper worden geactiveerd en na voltooiing van de Emissie over een periode van 5 respectievelijk 10 jaar worden afgeschreven. Voor de bepaling van de Handelswaarde worden Financieringskosten in mindering gebracht op de hoofdsom van de Financiering verstrekt door de bank en na voltooiing van de Emissie over een

periode van 5 jaar geamortiseerd ten laste van het resultaat.

De Beheerder zal daarnaast, indien zij van mening is dat de Intrinsieke waarde aanpassing behoeft, bevoegd zijn deze bij te stellen, waaronder op basis van de volgende omstandigheden:

- de continuïteit van het Vastgoedfonds, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): (i) een (aankondiging tot) uitwinning van het Vastgoed door de hypotheekbank, (ii) de ontvangst van een juridische claim waarvan toewijzing de continuïteit van het Vastgoedfonds bedreigt;
- verwerking van nog niet in de Intrinsieke waarde opgenomen majeure mutaties in de beleggingsportefeuille, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): (i) een onverwacht faillissement van een in het Vastgoed gevestigde supermarktonderneming, (ii) tenietgaan van Vastgoed;
- afweging van de gerechtvaardigde belangen van zowel de zittende als de (deels) toe- en uittrekkende Certificaathouders, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): (i) een redelijke allocatie van kosten;
- uitzonderlijke marktomstandigheden, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): een onverwacht faillissement van een bank waarmee het Vastgoedfonds een zakelijke relatie heeft;
- onvoorziene omstandigheden, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): (i) gewijzigde regelgeving op het gebied van verslaggeving of fiscaliteit.

Door het verschil in verschijningsfrequentie van de Intrinsieke waarde en de Handelswaarde kan het voorkomen dat de berekeningsdata van de Intrinsieke waarde en de Handelswaarde niet gelijk zijn. Alsdan zal de Beheerder bij de berekening van de Handelswaarde de Intrinsieke waarde:

- vermeerderen met de sinds de laatste berekeningsdatum van de Intrinsieke waarde gerealiseerde resultaten van het Vastgoedfonds; en
- verminderen met de sindsdien eventueel uitgekeerde (interim)dividenden.

De Handelswaarde wordt elke Waarderingsdatum gepubliceerd op de Website. Door het bovenstaande zal de Handelswaarde kunnen afwijken van de Intrinsieke waarde.

Een toelichting op de oorzaken van de afwijking(en) ten opzichte van de Intrinsieke waarde zal worden toegelicht op de Website.



8. Fiscale aspecten

8.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over de Nederlandse fiscale consequenties van deelname in het Vastgoedfonds door in Nederland woonachtige natuurlijke personen en in Nederland gevestigde, aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen.

Het Vastgoedfonds biedt natuurlijke personen en rechtspersonen de mogelijkheid om door middel van Certificaten deel te nemen in een besloten vennootschap die wordt aangemerkt als Fiscale Beleggingsinstelling.

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de fiscale wet- en regelgeving en jurisprudentie die van kracht zijn op 2 oktober 2014. In het algemeen geldt dat het belastingregime kan wijzigen gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds, al dan niet met terugwerkende kracht. De uiteindelijke fiscale behandeling van de Certificaten zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden van de individuele Certificaathouder. Certificaathouders die overwegen in het Vastgoedfonds te participeren, wordt dan ook aangeraden tevens de eigen belastingadviseur te raadplegen.

8.2 FISCALE ASPECTEN VAN HET VASTGOEDFONDS

Vennootschapsbelasting

Het Vastgoedfonds wordt aangemerkt als Fiscale Beleggingsinstelling. Dit houdt in dat het door het Vastgoedfonds behaalde resultaat wordt belast tegen een tarief van 0% zolang het Vastgoedfonds aan de daartoe gestelde voorwaarden voldoet.

Het regime voor Fiscale Beleggingsinstellingen is vastgelegd in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en is nader uitgewerkt in het Besluit beleggingsinstellingen van 29 april 1970, houdende vaststelling van het Besluit beleggingsinstellingen, laatstelijk gewijzigd bij Stb. 2007, 573. Ten einde te worden aangemerkt als Fiscale Beleggingsinstelling dient het Vastgoedfonds te allen tijde aan een aantal voorwaarden te voldoen. De Beheerder zal, voor zover dat in haar vermogen ligt, erop toezien dat het Vastgoedfonds te allen tijde aan de voorwaarden voor een Fiscale Beleggingsinstelling voldoet. Eén van de belangrijkste voorwaarden is dat het Vastgoedfonds de voor uitdeling beschikbare (fiscale) winst binnen 8 maanden na afloop van het boekjaar aan de Certificaathouders ter beschikking stelt. Doordat het Vastgoedfonds alsmede haar Beheerder onder doorlopend toezicht staat van de AFM zijn de

zogenoemde soepele aandeelhoudersvoorwaarden van toepassing.

Indien het Vastgoedfonds in enig jaar niet meer aan één of meer van de voorwaarden voldoet, verliest het Vastgoedfonds met terugwerkende kracht tot het begin van dat boekjaar de status van Fiscale Beleggingsinstelling. Indien niet (tijdig) wordt voldaan aan de uitdelingsverplichting, verliest het Vastgoedfonds reeds met ingang van het jaar waarop de uitdelingsverplichting betrekking heeft deze status. Het verlies van de status van Fiscale Beleggingsinstelling heeft tot gevolg dat het door het Vastgoedfonds behaalde resultaat met ingang van het desbetreffende jaar belast wordt tegen het dan geldende vennootschapsbelastingtarief (thans 25% over de winst boven EUR 200.000 en 20% over de winst tot EUR 200.000).

BTW

Het Vastgoedfonds zal als ondernemer voor de BTW worden aangemerkt voor haar activiteiten die bestaan uit het zelf rechtstreeks exploiteren van het Vastgoed. De aan het Vastgoedfonds in rekening gebrachte BTW op ingekochte goederen en diensten die betrekking hebben op de exploitatie van het Vastgoed kan het Vastgoedfonds in aftrek brengen voor zover er sprake is van BTW belaste verhuur en overigens aan de wettelijke voorwaarden voor aftrek van BTW wordt voldaan. De aan het Vastgoedfonds in rekening gebrachte BTW op algemene kosten kan in aftrek worden gebracht naar rato van de verdeling tussen de met BTW belaste en de van BTW vrijgestelde activiteiten.

8.3 FISCALE BEHANDELING VAN CERTIFICAATHOUDERS

Inkomstenbelasting

Inkomen uit sparen en beleggen (Box 3)

Bij natuurlijke personen die Certificaathouder zijn in het Vastgoedfonds en voor wie de deelname in het Vastgoedfonds niet behoort tot het vermogen van een onderneming of tot het “resultaat uit overige werkzaamheden” zullen de inkomsten uit het Certificaat worden belast als “inkomen uit sparen en beleggen” (Box 3). De belastbare grondslag in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement, dat 4% van het aan Box 3 toerekenbare vermogen bedraagt. Dit forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 30% (forfaitaire rendementsheffing). Over het totale vermogen dat in Box 3 valt, wordt derhalve effectief 1,2% inkomstenbelasting geheven. De genoten dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de Certificaten worden niet afzonderlijk belast.



Het vermogen waarover de forfaitaire rendementsheffing (1,2%) is verschuldigd, is de waarde in het economische verkeer van de bezittingen minus de aan Box 3 toerekenbare schulden aan het begin van het kalenderjaar. Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan EUR 2.900 (2014). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een verhoogde drempel van EUR 5.800 (2014) per persoon. Van de aldus berekende grondslag wordt EUR 21.139 (2014) per belastingplichtige vrijgesteld. Fiscale partners kunnen de vrijstellingen die gelden in Box 3 aan elkaar overdragen.

Inkomen uit aanmerkelijk belang (Box 2)

Vormen de Certificaten in het Vastgoedfonds een "Aanmerkelijk belang", dan zullen de daaruit genoten dividenden en de daarmee gerealiseerde vermogenswinsten worden aangemerkt als inkomen uit Aanmerkelijk belang (Box 2) en worden belast tegen het dan geldende tarief (2014: 22% over de eerste EUR 250.000 en 25% over het inkomen boven de EUR 250.000).

Van een aanmerkelijk belang is sprake indien een Certificaathouder, al dan niet tezamen met zijn fiscale partner, direct of indirect 5% of meer in het geplaatste kapitaal van het Vastgoedfonds houdt. Van een aanmerkelijk belang is eveneens sprake indien een Certificaathouder, al dan niet tezamen met zijn fiscale partner, geen direct of indirect belang van 5% of meer in het geplaatste kapitaal van het Vastgoedfonds houdt, maar bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de Certificaathouder of zijn fiscale partner wel een dergelijk belang houden. Bepaalde stemrechten, winstbewijzen en rechten om Certificaten te verwerven worden tevens in aanmerking genomen bij het bepalen of een Certificaathouder een aanmerkelijk belang in het Vastgoedfonds heeft.

Winst uit onderneming/resultaat uit overige werkzaamheden (Box 1)

Indien de Certificaten behoren tot het ondernemingsvermogen van de Certificaathouder of tot het vermogen dat dienstbaar is aan het behalen van een "resultaat uit overige werkzaamheden", behoren dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de Certificaten tot het inkomen in Box 1. Indien het inkomen uit de Certificaten in het Vastgoedfonds wordt belast op basis van Box 1, wordt belasting geheven over het feitelijk positieve rendement behaald met de

Certificaten. Het inkomen van Box 1 wordt belast tegen het progressieve tarief oplopend tot 52%. Eventuele verliezen uit de Certificaten kunnen ten laste van de winst in dat kalenderjaar worden gebracht en zo nodig worden verrekend met winsten over de drie voorafgaande kalenderjaren en de negen volgende kalenderjaren.

Successie- en schenkingsrecht

Ingeval van overlijden van een Certificaathouder, of in geval van schenking is over de waarde in het economische verkeer van de Certificaten erf- respectievelijk schenkbelasting verschuldigd. De hoogte van het tarief (10% - 40%), alsmede een eventuele toepassing van een vrijstelling, is daarbij mede afhankelijk van de mate van verwantschap.

Vennootschapsbelasting

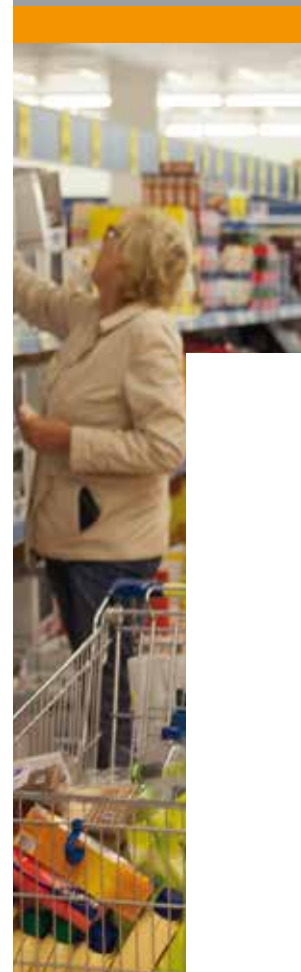
Bij rechtspersonen die aan de vennootschapsbelasting zijn onderworpen en die niet de status van Fiscale Beleggingsinstelling hebben in de zin van artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969, zijn genoten dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de Certificaten belast tegen het dan geldende tarief (2014: 20% over de eerste EUR 200.000 en 25% over de winst boven EUR 200.000). De deelnemingsvrijstelling is hierop niet van toepassing.

Eventuele vermogensverliezen kunnen ten laste van de winst van dat jaar worden gebracht en zo nodig worden verrekend met winsten van het voorafgaande jaar en de negen volgende jaren.

Dividendbelasting

Het Vastgoedfonds zal in beginsel 15% dividendbelasting inhouden over de uit te keren dividenden. Inkoop van Certificaten door het Vastgoedfonds wordt fiscaal behandeld als een aan de dividendbelasting onderworpen winstuitkering aan de verkopende Certificaathouder voor zover de koopprijs meer bedraagt dan het gemiddelde gestorte kapitaal. Inhouding van dividendbelasting bij inkoop van Certificaten kan achterwege blijven indien het Vastgoedfonds ervoor kiest de grondslag voor de heffing van dividendbelasting bij inkoop van Certificaten in mindering te brengen op een agioreserve of herbeleggingsreserve.

Afhankelijk van de fiscale positie van de in Nederland gevestigde Certificaathouder kan de door het Vastgoedfonds afgedragen dividendbelasting worden verrekend met inkomsten- of vennootschapsbelasting of worden teruggevraagd bij de Nederlandse fiscale autoriteiten, tenzij er sprake





is van dividendstripping.

Indien het Fonds rente en/of dividenden ontvangt (eventueel uit het buitenland), kan daarover (bron)belasting zijn ingehouden. Het Fonds mag deze (bron)belasting in mindering brengen op de door haar zelf af te dragen dividendbelasting (een afdrachtvermindering). Het bedrag van de in mindering te brengen (bron)belasting is afhankelijk van de positie van de Certificaathouders en bedraagt maximaal 15%. Het Vastgoedfonds zal de eventueel verschuldigde dividendbelasting ten laste van de Certificaathouders inhouden en afdragen.

Overdrachtsbelasting

Het Vastgoedfonds wordt aangemerkt als een 'onroerende-zaaklichaam' voor de overdrachtsbelasting. Dit heeft tot gevolg dat er overdrachtsbelasting is verschuldigd bij de verkrijging van Certificaten, tenzij de Certificaathouder met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende Certificaten en ingevolge dezelfde of samenhangende overeenkomst, al dan niet tezamen met verbonden partijen of verbonden natuurlijk personen een belang van minder dan

één derde ($\frac{1}{3}$) in het Vastgoedfonds verkrijgt of uitbreidt. Het tarief voor de overdrachtsbelasting bedraagt 6%, berekend over de waarde in het economisch verkeer van de onderliggende onroerende zaken die aan de verkregen Certificaten is toe te rekenen.

Onder omstandigheden kan bij inkoop van Certificaten door het Vastgoedfonds eveneens overdrachtsbelasting door het Vastgoedfonds en/of de resterende Certificaathouders zijn verschuldigd.

Voorbehoud

Het voorgaande vormt een beknopte beschrijving van de relevante fiscale aspecten bij de huidige stand van wetgeving en jurisprudentie en gaat niet in op alle mogelijke consequenties van het beleggen in een vastgoedfonds. Deze beschrijving mag niet worden opgevat als een op individuele omstandigheden toegesneden advies. Certificaathouders wordt dan ook aangeraden hun fiscaal adviseur te raadplegen over hun individuele belastingpositie.



9. Overige informatie

9.1 OVERIGE INFORMATIE

- Op 13 februari 2006 is door de AFM aan de Beheerder een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft. De vergunning ziet op het beheer van beleggingsinstellingen. Uit hoofde van deze vergunning is de Beheerder onderworpen aan het toezicht dat uit hoofde van de Wft wordt uitgeoefend. In het belang van de beleggers dient de Beheerder te voldoen aan eisen met betrekking tot financiële waarborgen, geschiktheid en betrouwbaarheid van bestuurders, bedrijfsvoering en informatieverschaffing aan Certificaathouders, publiek en toezichthouder.
- Er zijn geen eventuele overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar beste weten van de Beheerder, hangende zijn of kunnen worden ingeleid) over een periode van tenminste de voorgaande twaalf maanden, welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de uitgevende instelling en/of de groep. Er zijn geen wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie van het Vastgoedfonds welke zich hebben voorgedaan sinds de het einde van de laatste verslagperiode.
- Niemand anders dan de Beheerder is gemachtigd informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door de Beheerder.
- Het Vastgoedfonds kent een verlengd eerste boekjaar welke op de datum van het Prospectus nog niet verstreken is, en derhalve is op de datum van het Prospectus geen jaarverslag beschikbaar. Er is een financiële overzicht opgesteld over de periode vanaf oprichting van het Vastgoedfonds op 28 mei 2013 tot en met 30 april 2014. Tevens is een halfjaarbericht beschikbaar over de periode 28 mei 2013 tot en met 30 juni 2014. Dit financiële overzicht 'Supermarkt Beleggingsfonds B.V., tussentijds bericht voor specifieke doeleinden' en het halfjaarbericht 2014 zijn beschikbaar als download op de Website en worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van het Prospectus.
- De taxatierapporten van het Vastgoed als omschreven in § 4.3 worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van het Prospectus. De volgende documenten liggen, gedurende de geldigheid van dit Prospectus, ter inzage ten kantore van de Beheerder: de statuten van het Vastgoedfonds en het Administratiekantoor, de Administratievoorwaarden, de technische inspectierapporten met betrekking tot het Vastgoed, briefwisselingen en andere documenten, alsmede door deskundigen op verzoek van het Vastgoedfonds opgestelde taxaties en verklaringen. Documenten welke ter inzage liggen ten kantore van de Beheerder of geplaatst zijn op de Website maken geen onderdeel uit van het Prospectus, tenzij het tegendeel uitdrukkelijk wordt vermeld..
- De Beheerder verleent toestemming voor het gebruik van het Prospectus en verklaart verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus te aanvaarden, mede ten aanzien van de verdere doorverkoop of definitieve plaatsing van Certificaten door een financieel intermediair die toestemming heeft verkregen om het Prospectus te gebruiken. De toestemming tot het gebruik van het Prospectus geldt gedurende de geldigheid van het Prospectus voor de verdere doorverkoop of definitieve plaatsing in Nederland. De aanbiedingsperiode waarin verdere verkoop of definitieve plaatsing van Certificaten door financiële intermediairs kan plaatsvinden is gedurende de geldigheid van het Prospectus. Financiële intermediairs mogen het Prospectus uitsluitend gebruiken voor de verdere doorverkoop of definitieve plaatsing in Nederland. Aan de toestemming zijn geen andere voorwaarden verbonden die relevant zijn voor het gebruik van het Prospectus. Door een financieel intermediair zal informatie over de voorwaarden van de aanbieding worden verstrekt op het moment dat de aanbieding door de financieel intermediair plaatsvindt. Elke financiële intermediair die het Prospectus gebruikt moet op zijn website te vermelden dat hij het Prospectus gebruikt overeenkomstig de toestemming en de daaraan verbonden voorwaarden.
- De directieleden van de Beheerder zijn niet voornemens om zich in te schrijven voor deelname in Certificaten. Aan de Beheerder is niet bekend dat iemand voornemens is om een inschrijving te verrichten op meer dan 5% van de Certificaten.
- Voor personen die buiten Nederland woonachtig zijn, is de aanbieding om deel te nemen in het Vastgoedfonds slechts gericht tot de persoon aan wie het Prospectus wordt toegezonden. Certificaten worden slechts in Nederland aangeboden. Indien een persoon die in het buitenland woonachtig is zich inschrijft op Certificaten zal deze inschrijving slechts kunnen worden gehonoreerd indien de desbetreffende persoon zelf het initiatief heeft genomen om het Prospectus te verkrijgen en zich in te schrijven op Certificaten.



- Het Prospectus verschijnt uitsluitend in de Nederlandse taal. Nederlands recht is van toepassing.

Alle geschillen in verband met of naar aanleiding van de Participaties worden beslecht door de Rechtbank te Amsterdam.

- Indien een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, draagt de eiser in de procedure eventueel volgens de nationale wetgeving van de lidstaten de kosten voor de vertaling van het Prospectus voordat de vordering wordt ingesteld.
- Het Vastgoedfonds en het Administratiekantoor hebben geen personeel in dienst. Derhalve kan geen informatie worden opgenomen over de tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gesloten arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

9.2 VERKLARING VAN DE BEHEERDER

Uitsluitend de Beheerder (Annexum Beheer B.V., statutair gevestigd te Amsterdam) is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van informatie in het Prospectus. Wanneer van een derde afkomstige informatie is opgenomen, wordt bevestigd dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover de Beheerder weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. De Beheerder verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. Het Prospectus is geldig gedurende de periode van inschrijving. Het Prospectus is verkrijgbaar als download op de Website.

Voor zover bekend zijn er geen (rechts)personen (anders dan bestuurs-, leidinggevende-, of toezichthoudende organen) die direct of indirect een belang hebben in het Vastgoedfonds of de Beheerder dat onder Nederlandse regelgeving gemeld zou moeten worden. Op grond van nationaal recht is een dergelijke meldingsplicht met betrekking tot het Vastgoedfonds niet van toepassing.

Annexum Beheer B.V., Amsterdam, 2 oktober 2014.



10. Definities en Interpretatie

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud worden gebruikt. Deze definities hebben geen betrekking op de bij het Prospectus gevoegde bijlagen.

Administratiekantoor

De houder van alle gewone aandelen in het Vastgoedfonds tegen uitgifte van Certificaten aan Certificaathouders. Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres: Strawinskyalaan 485, 1077 XX Amsterdam.

Administratievoorwaarden

De door het Administratiekantoor vastgestelde voorwaarden voor het ten behoeve van Certificaathouders in administratie nemen en houden van aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds.

AFM

De Stichting Autoriteit Financiële Markten, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres Vijzelgracht 50, Postbus 11723, 1001 GS te Amsterdam.

BAR KK

het bruto aanvangsrendement exclusief Kosten koper en wordt als volgt berekend: Theoretische bruto huuropbrengst / Koopprijs van het Vastgoed.

Beheerder

De rechtspersoon die het beheer voert over het Vastgoedfonds en verantwoordelijk is voor het administratieve, financiële, technische en commerciële beheer van het Vastgoedfonds, met inachtneming van het daaromtrent in het Prospectus bepaalde. Annexum Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres: Strawinskyalaan 485, 1077 XX Amsterdam.

Beheerovereenkomst

De overeenkomst zoals gesloten tussen het Vastgoedfonds en de Beheerder welke als bijlage D gevoegd is bij dit Prospectus.

Beheervergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder voor het beheer van het Vastgoedfonds zoals nader omschreven in paragraaf 6.4.

Beleggingsbeleid

Het beleid dat door de Beheerder wordt gehanteerd bij de opbouw en het beheer van de beleggingsportefeuille van het Vastgoedfonds, zoals nader omschreven in paragraaf 4.2.

Bewaarder

De van de beheerder onafhankelijke bewaarder die de taken heeft zoals voorgeschreven door de Alternative Investment Fund Managers Directive. SGG Depositary B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres: Claude Debussylaan 24, 1082 MD Amsterdam.

Boekjaar

De periode van 1 januari tot en met 31 december van elk jaar, behalve het jaar van oprichting waar het de periode van de oprichting van het Vastgoedfonds tot en met 31 december 2014 betreft.

Brugfinanciering

De brugfinanciering die is verstrekt in verband met het Vastgoed beschreven in paragraaf 4.3, welke dient te worden afgelost uit het resterende deel van de Emissie.

Bruto huuropbrengsten

Theoretische bruto huuropbrengsten van het Vastgoed, verlaagd met de Leegstand.

BTW Nadeel

BTW Nadeel betreft een kostenpost die veroorzaakt wordt doordat het Vastgoedfonds op bepaalde kosten voor deze BTW geen recht op teruggaaf c.q. geen recht op aftrek heeft.

Certificaathouder

Een persoon of entiteit die middels het Administratiekantoor deelneemt in het Vastgoedfonds door het houden van een of meerdere Certificaten.

Certificaat

De belichaming van rechten en verplichtingen, afgeleid van een gewoon aandeel in het kapitaal van het Vastgoedfonds, van een Certificaathouder jegens het Administratiekantoor, het Vastgoedfonds en derden.

Deelnamesom

Het bedrag (exclusief Emissiekosten) dat door een Certificaathouder dient te worden voldaan nadat het Certificaat/de Certificaten is/zijn toegewezen.

Direct beleggersrendement

Uitkering aan Certificaathouders uit Direct resultaat / Deelnamesom.

Direct resultaat

Exploitatieresultaat minus Rentekosten.



Emissie

De uitgifte van Certificaten zoals nader beschreven in hoofdstuk 3.

Emissiekosten

Kosten die gerekend worden bovenop de Deelnamesom, gelijk aan 3% van die Deelnamesom, te betalen aan de Beheerder.

Exploitatieresultaat

De Bruto huuropbrengsten van het Vastgoed minus de Operationele Kosten, exclusief afschrijvingen.

Exploitatie-uitgaven

De uitgaven direct verbonden met, en toegewezen aan de verkrijging van de huuropbrengsten uit het Vastgoed, zoals: gemeentelijke belastingen, verzekeringskosten, onderhoudskosten, Property management kosten, overige exploitatiekosten, Servicekosten voor rekening eigenaar (exclusief Beheervergoeding en Fondskosten, toerekenbaar aan het Vastgoedfonds).

Financiering

De hypothecaire geldlening(en) die ter financiering van het Vastgoed worden aangetrokken van een bankinstelling.

Financieringskosten

De Financieringskosten zijn de kosten die bij het aangaan of herfinanciering van de hypothecaire Financiering door de bank in rekening worden gebracht, zoals (i) afsluitprovisie, (ii) bereidstellingsprovisie en (iii) de kosten voor het fixeren van de hypotheekrente.

Fiscale winst

De winst volgens fiscale maatstaven, vastgesteld volgens geldende fiscale wet- en regelgeving en jurisprudentie.

Fondskosten

Uitgaven die worden gedaan om het Vastgoedfonds te exploiteren (exclusief de Vergoedingen aan Beheerder), en niet rechtstreeks aan de exploitatie van het Vastgoed zijn toe te rekenen, waaronder kosten met betrekking tot accountant, NPEX, marketing en communicatie, kosten in verband met het toezicht door AFM, kosten voor de Investeringscommissie, kosten van de Bewaarder en de kosten voor fiscaal en juridisch advies die gedurende de looptijd worden gemaakt.

Handelswaarde

De handelswaarde van een Certificaat zoals vast-

gesteld en gepubliceerd door de Beheerder op elke Waarderingsdatum, zoals nader omschreven in het Prospectus.

Indirect beleggersrendement

De waardevermeerdering van een Certificaat in een periode gedeeld door de waarde aan de start van deze periode.

Initiële kosten

De eenmalige kosten voor de totstandkoming en beoogde groei van het Vastgoedfonds, bestaande uit: Marketing- en adviseurskosten, Oprichtingskosten entiteiten en Structureringskosten.

Inkoopvergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder voor het faciliteren van inkoop of uitgifte van Certificaten buiten NPEX om, te betalen door een belegger die zijn Certificaten heeft doen inkopen of eerder ingekochte Certificaten afneemt, zoals nader omschreven in paragraaf 6.4.

Intrinsieke waarde

Het verschil tussen de activa en de schulden van het Vastgoedfonds, berekend volgens de in het Prospectus vermelde waarderingsgrondslagen.

Investeringscommissie

Een commissie te benoemen door de Vergadering van Certificaathouders, belast met toezicht op het Beleggingsbeleid.

Koopprijs

De koop- of verkoopprijs van het Vastgoed exclusief de Kosten koper.

Kosten koper

De kosten in verband met de verwerving van het Vastgoed, te weten: overdrachtsbelasting, Notaris- en taxatiekosten en de Transactievergoeding.

Leegstand

Huurderving ten gevolge van niet verhuurde m² in het Vastgoed of huurkortingen.

Liquiditeitsreserve

Het saldo liquide middelen in het Vastgoedfonds welke mede wordt aangehouden voor onvoorziene uitgaven dan wel tegenvallers in de ontvangsten.

Marketing- en adviseurskosten

Kosten die verband houden met het samenstellen van het Prospectus, de toetsing daarvan door AFM, public relations, accountantskosten, juridisch en fiscaal advies.



MyAnnexum

Een uitsluitend voor Certificaathouders toegankelijk deel van de Website, waar voor de Certificaathouders relevante documenten of kennisgevingen met betrekking tot het Vastgoedfonds in elektronische vorm ter beschikking kunnen worden gesteld.

Netto Vermogenswaarde

Het verschil, uitgedrukt in Euro's, van de waarde van de goederen (waaronder het Vastgoed) van het Vastgoedfonds en de verplichtingen van het Vastgoedfonds, vastgesteld door of namens de Beheerder conform de waarderingsgrondslagen van het Vastgoedfonds.

Notaris- en taxatiekosten

Kosten met betrekking tot het opmaken van de koopovereenkomst, de akte van levering, de hypotheekakte en de hiermee samenhangende documentatie, alsmede de kosten voor notariële recherche en inschrijving in het kadaster en de kosten gemoeid met de taxatie van het Vastgoed.

NPEX

Nederlandsche Participatie Exchange B.V., een online handelsplatform voor de Certificaten, een zogenaamde secundaire markt.

Operationele Kosten

Alle uitgaven met betrekking tot de exploitatie van het Vastgoedfonds en het Vastgoed die niet uitdrukkelijk voor rekening komen van de Beheerder, doch exclusief Rentekosten en aflossingen verband houdende met de Financiering. De voornaamste Operationele kosten zijn: de Exploitatie-uitgaven, de Vergoedingen aan de Beheerder en de Fondskosten.

Oprichtingskosten entiteiten

De kosten voor de oprichting van het Vastgoedfonds, de uitgifte en certificering van aandelen in het Vastgoedfonds, het vaststellen van de Administratievoorwaarden, de uitgifte van Certificaten, het aangaan van de Beheerovereenkomst alsmede kosten voor advisering terzake.

Performancevergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder gelijk aan 25% over de meeropbrengst bij de verkoop van een of meerdere vastgoedobjecten. De meeropbrengst wordt als volgt bepaald: $M = V - B$, waarbij:

M = de meeropbrengst;

V = de verkoopopbrengst onder aftrek van door het Vastgoedfonds gemaakte verkoopkosten (waaronder de Transactievergoeding);

B = de oorspronkelijke Koopprijs van het desbetreffende Vastgoed vermeerderd met de Kosten Koper en de Initiële kosten.

Property Management vergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder betreffende de marktconforme kosten van het property management van het Vastgoed conform de meest recente versie van de tariefkaart van de Beheerder.

Prospectus

Dit prospectus inclusief bijlagen en de documenten die zijn opgenomen door middel van verwijzing.

Rentekosten

De periodieke kosten in verband met opgenomen leningen en rentebaten en lasten inzake het rekening-courant.

Sluitingsdatum

Elke door de Beheerder te bepalen datum waarop Certificaten worden uitgegeven. De Sluitingsdatum zal door de Beheerder worden vastgesteld uiterlijk op de vijfde werkdag van elke maand volgend op de maand waarin inschrijvingen zijn geaccepteerd en nadat de Deelnamesom op de desbetreffende Certificaten is voldaan.

Structureringskosten

Een vergoeding aan de Beheerder die verschuldigd is bij elke aankoop van Vastgoed tot een maximum van € 900.000,-, zoals nader omschreven in paragraaf 6.4.

Theoretische bruto huuropbrengsten

De huuropbrengsten indien het Vastgoed volledig is verhuurd.

Totaal beleggersrendement

Direct beleggersrendement en Indirect beleggersrendement tezamen.

Transactievergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder voor de begeleiding van het transactieproces bij elke aankoop dan wel verkoop van Vastgoed waaruit zij de kosten van: (i) de selectie en de beoordeling van het Vastgoed, (ii) het voeren van de onderhandelingen (makelaarsactiviteiten) op basis van een marktconform tarief, en (iii) de due diligence onderzoeken, zal voldoen.

Vastgoed

De vastgoedportefeuille waarin door het Vastgoedfonds wordt belegd.



Vastgoedfonds

De entiteit die investeert in het Vastgoed en waarin door middel van Certificaten kan worden belegd: Supermarkt Beleggingsfonds B.V., een besloten vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam (tel: 020-5720101).

Vergadering van Certificaathouders

Een vergadering van Certificaathouders als bedoeld in artikel 15 van de Administratievoorwaarden.

Vergoedingen aan de Beheerder

De doorlopende vergoedingen aan de Beheerder voor het beheer van het Vastgoedfonds, bestaande uit de Beheervergoeding, de Performancevergoeding en de Inkoopvergoeding, zoals nader omschreven in paragraaf 6.4.

Verkoopkosten

Kosten direct verbonden met de verkoop van (een deel van) het Vastgoed zoals o.a. (niet limitatief): de kosten voor het ontslaan van het Vastgoed uit hypothecair verband en eventuele op de verkoop betrekking hebbende transactiekosten (waaronder de Transactievergoeding en de Performancevergoeding).

Waarderingsdatum

De dagen waarop door de Beheerder de Handelswaarde wordt berekend en gepubliceerd, in beginsel de laatste werkdag van elk kwartaal.

Website

www.annexum.nl, inclusief MyAnnexum.

Wft

Wet op het financieel toezicht.



A. Statuten Supermarkt Beleggingsfonds BV

1 BEGRIPSBEPALINGEN

1.1 In deze statuten wordt verstaan onder:

aandeel: een aandeel in het kapitaal van de vennootschap;

aandeelhouder: een houder van één of meer aandelen;

algemene vergadering: het vennootschapsorgaan bestaande uit stemgerechtigde aandeelhouders, dan wel een bijeenkomst van aandeelhouders (al naar gelang het geval);

beleggingsbeleid: het beleggingsbeleid zoals omschreven in het prospectus van de vennootschap, zoals gewijzigd van tijd tot tijd;

belet: belet (verhinderend) als bedoeld in het artikel 2:244 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen de situatie dat de betreffende persoon schriftelijk heeft aangegeven dat sprake is van belet gedurende een bepaalde periode;

certificaat: een certificaat van een aandeel;

deelgerechtigdheid fbi-grenzen: de voor de vennootschap als fiscale beleggingsinstelling, als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, geldende begrenzings ten aanzien van aantal aandelen, percentages aandelen en/of andere belangen in haar vermogen die direct of indirect door bepaalde personen en/of lichamen, alleen of tezamen met anderen, mogen worden gehouden, zoals die begrenzings voortvloeien uit artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 of een daarvoor in de plaats tredende regeling;

directie: het bestuur van de vennootschap;

gegadigden: heeft de betekenis zoals daaraan toegekend in artikel 10.4;

schriftelijk: bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld;

vennootschapsorgaan: de directie of de algemene vergadering;

vergaderrecht: het recht om, in persoon of bij schriftelijk gevolmachtigde, de algemene vergadering bij te wonen en daar het woord te voeren, en de overige rechten die de wet toekent aan houders van certificaten waaraan vergaderrecht is verbonden;

verzoeker: heeft de betekenis zoals daaraan toegekend in artikel 10.2.

1.2 Verwijzingen naar artikelen verwijzen naar artikelen van deze statuten, tenzij het tegendeel blijkt.

2 NAAM EN ZETEL

2.1 De naam van de vennootschap is:

Supermarkt Beleggingsfonds B.V.

2.2 De vennootschap is gevestigd te Amsterdam.

3 DOEL

3.1 De vennootschap heeft uitsluitend ten doel het beleggen van haar vermogen conform het beleggingsbeleid zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, teneinde haar aandeelhouders in de opbrengst te doen delen, op een wijze die zich verdraagt met het fiscale regime voor de beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

3.2 De vennootschap is binnen het in artikel 3.1 omschreven kader bevoegd tot het deelnemen in en het voeren van bestuur over andere ondernemingen en vennootschappen, het financieren en het stellen van zekerheid voor schulden van anderen en al hetgeen met het voorgaande verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

4 KAPITAAL

4.1 Het nominale bedrag van elk van de aandelen bedraagt één euro (EUR 1).

4.2 Alle aandelen luiden op naam. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.

5 FBI-GRENZEN. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

5.1 Aandeelhouders zijn gehouden de deelgerechtigdheid fbi-grenzen in acht te nemen. Wordt door een aandeelhouder een deelgerechtigdheid fbi-grens door welke oorzaak dan ook overschreden, dan behoeft de betreffende aandeelhouder, dan wel diens rechtsopvolger (indien van toepassing), de goedkeuring van de directie om de aandelen te mogen behouden die uitgaan boven het aantal aandelen dat mag worden gehouden met inachtneming van de deelgerechtigdheid fbi-grenzen. Het hierna in artikel 10 bepaalde is van overeenkomstige toepassing, voor zover in dit artikel 5.1 geen afwijkende regeling is getroffen. Het verzoek om goedkeuring dient te geschieden binnen drie maanden na het plaatsvinden van de desbetreffende gebeurtenis en kan niet worden ingetrokken. Indien de directie niet tijdig één of meer gegadigden heeft aangewezen of komt vast te staan dat niet al de aandelen waarop het verzoek tot goedkeuring betrekking heeft tegen contante betaling worden gekocht, dan mag de verzoeker (of diens rechtsopvolger) de door hem gehouden aandelen behouden. Indien het verzoek niet binnen



genoemde termijn van drie maanden is gedaan, is de vennootschap onherroepelijk gemachtigd dat verzoek te doen en, indien alle aandelen waarop dat verzoek betrekking heeft, worden gekocht, die aandelen aan de door de directie aangewezen gegadigde(n) te verkopen en te leveren. In dat geval wordt de koopprijs door de vennootschap aan de rechthebbende uitgekeerd, na aftrek van de voor diens rekening komende kosten. Indien de vennootschap het verzoek doet, brengt de directie dat onverwijld ter kennis van de desbetreffende aandeelhouder (of diens rechtsopvolger).

- 5.2 Aan het houden van aandelen zijn geen verplichtingen van verbintenisrechtelijke aard verbonden, anders dan die tot volstorting.

6 REGISTER

De directie houdt een register, waarin worden opgenomen de namen en adressen van alle aandeelhouders, pandhouders, vruchtgebruikers en houders van certificaten waaraan vergaderrecht is verbonden.

7 UITGIFTE AANDELEN

- 7.1 Uitgifte van aandelen geschiedt krachtens besluit van de directie.
- 7.2 Bij het besluit tot uitgifte van aandelen worden de uitgifteprijs en de verdere voorwaarden van uitgifte bepaald.
- 7.3 Een aandeelhouder heeft bij uitgifte van aandelen geen voorkeursrecht.
- 7.4 Het hiervoor in dit artikel 7 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, maar is niet van toepassing op het uitgeven van aandelen aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van aandelen uitoefent.
- 7.5 Voor uitgifte van een aandeel is voorts vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een notaris met plaats van vestiging in Nederland verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
- 7.6 Bij uitgifte van elk aandeel moet daarop het gehele nominale bedrag worden gestort.

8 EIGEN AANDELEN EN KAPITAAL-VERMINDERING

- 8.1 Verkrijging van volgestorte eigen aandelen of certificaten geschiedt krachtens besluit van de directie.
- 8.2 De algemene vergadering kan besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal van de vennootschap.

9 LEVERING AANDELEN

- 9.1 Voor de levering van een aandeel is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een notaris

met plaats van vestiging in Nederland verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.

- 9.2 Behoudens in het geval dat de vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan een aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de vennootschap de rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar is betekend, overeenkomstig hetgeen in de wet is bepaald.

10 BLOKKERINGSREGELING (GOEDKEURING DIRECTIE)

- 10.1 Een overdracht van één of meer aandelen kan slechts plaatsvinden met inachtneming van hetgeen hierna in dit artikel 10 is bepaald, tenzij (i) de directie schriftelijk goedkeuring voor de voorgenomen overdracht heeft verleend, welke goedkeuring alsdan voor een periode van drie maanden geldig is, of (ii) de desbetreffende aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandelen aan een eerdere aandeelhouder verplicht is.
- 10.2 Een aandeelhouder die één of meer aandelen wenst over te dragen (de “**verzoeker**”) heeft daarvoor de goedkeuring van de directie. Het verzoek om goedkeuring wordt gedaan bij kennisgeving gericht aan de voorzitter van de directie, onder opgave van het aantal aandelen dat de verzoeker wenst over te dragen en de persoon of personen aan wie hij die aandelen wenst over te dragen. De voorzitter is verplicht om ter behandeling van het verzoek tot goedkeuring een vergadering van de directie bijeen te roepen en te doen houden binnen zes weken na ontvangst van het verzoek. Bij de oproeping tot de vergadering wordt de inhoud van het verzoek vermeld.
- 10.3 Indien de directie de gevraagde goedkeuring verleent, mag de verzoeker tot drie maanden nadien de desbetreffende aandelen, en niet slechts een deel daarvan, vrijelijk overdragen aan de persoon of personen die daartoe in het verzoek om goedkeuring waren genoemd.
- 10.4 Indien:
- door de directie omtrent het verzoek tot goedkeuring geen besluit is genomen binnen zes weken nadat het verzoek door de voorzitter van de directie is ontvangen;
 - de gevraagde goedkeuring is geweigerd zonder dat de directie gelijktijdig met de weigering aan de verzoeker opgave doet van één of meer personen die bereid zijn al de aandelen waarop het verzoek tot goedkeuring betrekking heeft tegen contante betaling te kopen (de “**gegadigden**”), wordt de gevraagde goedkeuring geacht te



zijn verleend en wel, in het onder a. bedoelde geval, op de laatste dag van de daarin genoemde termijn van zes weken. De vennootschap kan alleen met instemming van de verzoeker als gegadigde optreden.

- 10.5 De aandelen waarop het verzoek tot goedkeuring betrekking heeft, kunnen door de gegadigden worden gekocht tegen een prijs, die in onderling overleg wordt vastgesteld door de verzoeker en de gegadigden of door één of meer door hen aan te wijzen deskundigen. Indien zij over de prijs of de deskundige(n) geen overeenstemming bereiken, wordt de prijs vastgesteld door één of meer onafhankelijke deskundigen, op verzoek van één of meer van de betrokken partijen te benoemen door de voorzitter van de Kamer van Koophandel waarbij de vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister. Indien een deskundige is aangewezen, is deze gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden van de vennootschap en tot het verkrijgen van alle inlichtingen waarvan kennisneming voor zijn prijsvaststelling dienstig is.
- 10.6 Binnen één maand na vaststelling van de prijs dienen de gegadigden aan de directie op te geven hoeveel van de aandelen waarop het verzoek betrekking heeft zij wensen te kopen; een gegadigde van wie deze opgave niet binnen genoemde termijn is ontvangen, wordt niet langer als gegadigde aangemerkt. Na de opgave als bedoeld in de vorige volzin kan een gegadigde zich slechts terugtrekken met goedkeuring van de andere gegadigden.
- 10.7 De verzoeker is bevoegd zich terug te trekken tot een maand na de dag waarop hem bekend wordt aan welke gegadigde of gegadigden hij al de aandelen waarop het verzoek tot goedkeuring betrekking had, kan verkopen en tegen welke prijs.
- 10.8 Alle kennisgevingen en opgaven als bedoeld in dit artikel 10 dienen te worden gedaan bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs.
- 10.9 Alle kosten die zijn verbonden aan de benoeming van deskundigen en hun prijsvaststelling komen ten laste van:
- (a) de verzoeker, indien deze zich terugtrekt;
 - (b) de verzoeker voor de helft en de kopers voor de andere helft, indien de aandelen door gegadigden zijn gekocht, met dien verstande dat iedere koper in de kosten bijdraagt in verhouding tot het aantal door hem gekochte aandelen;
 - (c) de vennootschap in niet onder a. of b. genoemde gevallen.
- 10.10 De voorgaande leden van dit artikel 10 zijn van overeenkomstige toepassing ten aanzien van rechten tot het nemen van aandelen en voorkeursrechten.

11 PANDRECHT EN VRUCHTGEBRUIK

- 11.1 Op aandelen kan geen pandrecht worden gevestigd. Het bepaalde in artikel 9 is van overeenkomstige toepassing op de vestiging of levering van een vruchtgebruik op aandelen.
- 11.2 Het stemrecht op een aandeel kan niet aan de vruchtgebruiker worden toegekend.

12 CERTIFICATEN

Aan certificaten kan geen vergaderrecht worden verbonden.

13 DIRECTEUREN

- 13.1 De directie bestaat uit één of meer directeuren. Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen directeur zijn.
- 13.2 Directeuren worden benoemd door de algemene vergadering.
- 13.3 Iedere directeur kan te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.
- 13.4 De bevoegdheid tot vaststelling van een bezoldiging en verdere arbeidsvoorwaarden voor directeuren komt toe aan de algemene vergadering.

14 TAAK EN BESLUITVORMING DIRECTIE

- 14.1 De directie is belast met het besturen van de vennootschap. Bij de vervulling van hun taak richten de directeuren zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
- 14.2 In de directie heeft iedere directeur één stem.
- 14.3 Alle besluiten van de directie worden genomen met meer dan de helft van de uitgebrachte stemmen.
- 14.4 Besluiten van de directie kunnen ook buiten vergadering worden genomen, schriftelijk of op andere wijze, mits het desbetreffende voorstel aan alle in functie zijnde directeuren is voorgelegd en geen van hen zich tegen deze wijze van besluitvorming verzet.
- 14.5 De directie kan nadere regels vaststellen omtrent de besluitvorming en werkwijze van de directie. In dat kader kan de directie onder meer bepalen met welke taak iedere directeur meer in het bijzonder zal zijn belast. De algemene vergadering kan bepalen dat deze regels en taakverdeling schriftelijk moeten worden vastgelegd en deze regels en taakverdeling aan haar goedkeuring onderwerpen.
- 14.6 Een directeur neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming, indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. De vorige volzin vindt geen toepassing wanneer ten aanzien van alle directeuren sprake is van een dergelijk persoonlijk belang. In dat geval behoudt de directie haar bevoegdheid.



15 GOEDKEURING DIRECTIEBESLUITEN

- 15.1 De algemene vergadering is niet bevoegd besluiten van de directie aan haar goedkeuring te onderwerpen.
- 15.2 De directie kan de rechtshandelingen als bedoeld in artikel 2:204 van het Burgerlijk Wetboek verrichten zonder voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering.

16 VERTEGENWOORDIGING

- 16.1 De directie is bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede aan iedere directeur toe.
- 16.2 De directie kan functionarissen met algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid aanstellen. Ieder van hen vertegenwoordigt de vennootschap met inachtneming van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. De tituluur van deze functionarissen wordt door de directie bepaald. Deze functionarissen kunnen worden ingeschreven in het Handelsregister, met vermelding van de omvang van hun vertegenwoordigingsbevoegdheid.

17 ONTSTENTENIS OF BELET DIRECTEUR

In geval van ontstentenis of belet (verhinderings) van een directeur zijn de overblijvende directeurs of is de overblijvende directeur tijdelijk met het besturen van de vennootschap belast. In geval van ontstentenis of belet (verhinderings) van alle directeurs of van de enige directeur, wordt de vennootschap tijdelijk bestuurd door één of meer andere personen die daartoe door de algemene vergadering worden benoemd.

18 BOEKJAAR EN JAARREKENING

- 18.1 Het boekjaar van de vennootschap valt samen met het kalenderjaar.
- 18.2 Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt de directie een jaarrekening op en legt deze voor de aandeelhouders ter inzage ten kantore van de vennootschap.
- 18.3 Binnen deze termijn legt de directie ook het jaarverslag ter inzage voor de aandeelhouders, tenzij artikel 2:396 lid 7 of artikel 2:403 van het Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt.
- 18.4 De jaarrekening bestaat uit een balans, een winst- en verliesrekening en een toelichting.
- 18.5 De jaarrekening wordt ondertekend door de directeurs. Ontbreekt de ondertekening van één of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.
- 18.6 De vennootschap kan, en indien daartoe wettelijk verplicht, zal, aan een accountant opdracht

verlenen tot onderzoek van de jaarrekening. Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering bevoegd.

- 18.7 De algemene vergadering stelt de jaarrekening vast
- 18.8 De algemene vergadering kan volledige of beperkte decharge verlenen aan de directeurs voor het gevoerde bestuur.
- 18.9 Indien alle aandeelhouders tevens directeur zijn, kan bij de ondertekening van de jaarrekening worden bepaald dat de ondertekening tevens geldt als vaststelling daarvan, mits de jaarrekening is ondertekend door alle directeurs en alle overige vergadergerechtigden in de gelegenheid zijn gesteld om kennis te nemen van deze wijze van vaststelling en met deze wijze van vaststelling hebben ingestemd. De in de vorige volzin bedoelde vaststelling strekt tevens tot kwijting aan de directeurs. Indien aan een accountant opdracht is gegeven tot onderzoek van de jaarrekening, is vaststelling overeenkomstig het bepaalde in dit artikel 18.9 niet toegestaan.

19 WINST EN UITKERINGEN

- 19.1 De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door vaststelling van de jaarrekening is bepaald. Indien de algemene vergadering niet voorafgaand aan of uiterlijk direct na het besluit tot vaststelling van de jaarrekening een besluit neemt tot bestemming van de winst, zal de winst met inachtneming van artikel 19.2 worden gereserveerd.
- 19.2 De algemene vergadering kan van de winst die in enig boekjaar is behaald, zoveel reserveren als zij wenselijk acht maar ten hoogste een zodanig gedeelte als op grond van het fiscale regime voor beleggingsinstellingen in de zin van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 of een daarvoor in de plaats getreden regeling is toegestaan.
- 19.3 De algemene vergadering is bevoegd tot vaststelling van uitkeringen. Indien de vennootschap reserves krachtens de wet moet aanhouden, geldt deze bevoegdheid uitsluitend voorzover het eigen vermogen groter is dan die reserves. Een besluit van de algemene vergadering dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang de directie geen goedkeuring heeft verleend. De directie mag deze goedkeuring slechts weigeren indien zij weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.

20 ALGEMENE VERGADERING

- 20.1 Tenzij de jaarrekening wordt vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 18.9, wordt tijdens ieder boekjaar ten minste één algemene vergade-



ring, de jaarvergadering, gehouden of wordt ten minste eenmaal overeenkomstig artikel 26 besloten.

- 20.2 Andere algemene vergaderingen worden gehouden zo dikwijls de directie dat nodig acht.
- 20.3 Eén of meer aandeelhouders die alleen of gezamenlijk ten minste één honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal van de vennootschap vertegenwoordigen, kunnen aan de directie schriftelijk en onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen het verzoek richten een algemene vergadering bijeen te roepen. Indien de directie onvoldoende maatregelen heeft getroffen opdat de vergadering binnen vier weken na ontvangst van het verzoek kan worden gehouden, zijn de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd.

21 OPROEPING EN PLAATS

- 21.1 Algemene vergaderingen worden bijeengeroepen door de directie. Voorts kunnen algemene vergaderingen bijeengeroepen worden door personen met stemrechten op aandelen, tezamen vertegenwoordigende ten minste de helft van het geplaatste kapitaal van de vennootschap.
- 21.2 De oproeping geschiedt niet later dan op de achtste dag voor die van de vergadering.
- 21.3 Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld.
- 21.4 Een onderwerp, waarvan de behandeling niet later dan dertig dagen vóór de dag van de vergadering schriftelijk is verzocht door één of meer vergadergerechtigden die alleen of gezamenlijk ten minste één honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal van de vennootschap vertegenwoordigen, wordt opgenomen in de oproeping of op dezelfde wijze als de overige onderwerpen aangekondigd, mits geen zwaarwichtig belang van de vennootschap zich daartegen verzet.
- 21.5 De oproeping geschiedt door middel van oproepingsbrieven gericht aan de adressen van de vergadergerechtigden, zoals deze zijn vermeld in het register bedoeld in artikel 6. Een vergadergerechtigde kan tevens worden opgeroepen tot de vergadering door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door hem voor dit doel aan de vennootschap bekend is gemaakt.
- 21.6 Algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap volgens deze statuten gevestigd is, dan wel te Schiphol, gemeente Haarlemmermeer, Utrecht, Amersfoort, Den Haag, Zeist of Rotterdam. Algemene vergaderingen kunnen ook elders worden gehouden, mits alle vergadergerechtigden hebben ingestemd met de plaats van de vergadering en de directeuren voorafgaand aan de besluitvor-

ming in de gelegenheid zijn gesteld om advies uit te brengen.

22 TOEGANG EN VERGADERRECHT

- 22.1 Iedere aandeelhouder is bevoegd de algemene vergaderingen bij te wonen, daarin het woord te voeren en, voor zover hem het stemrecht toekomt, het stemrecht uit te oefenen. Aandeelhouders kunnen zich ter vergadering doen vertegenwoordigen door een schriftelijk gevolmachtigde.
- 22.2 Iedere aandeelhouder of zijn vertegenwoordiger die ter vergadering aanwezig is, moet de presentielijst tekenen. De voorzitter van de vergadering kan bepalen dat de presentielijst ook moet worden getekend door andere personen die ter vergadering aanwezig zijn.
- 22.3 De directeuren hebben als zodanig in de algemene vergaderingen een raadgevende stem.
- 22.4 Omtrent toelating van andere personen tot de vergadering beslist de voorzitter van de vergadering.

23 VOORZITTER EN NOTULIST

- 23.1 De voorzitter van een algemene vergadering wordt aangewezen door de ter vergadering aanwezige stemgerechtigden, met meer dan de helft van de uitgebrachte stemmen. Tot het moment waarop dat is gebeurd, treedt een directeur als voorzitter op, dan wel, indien geen directeur ter vergadering aanwezig is, de in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige persoon.
- 23.2 De voorzitter van de vergadering wijst voor de vergadering een notulist aan.

24 NOTULEN EN AANTEKENING VAN AANDEELHOUDERSBESLUITEN

- 24.1 Van het verhandelde in een algemene vergadering worden notulen gehouden door de notulist van de vergadering. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de notulist van de vergadering en ten blijke daarvan door hen ondertekend.
- 24.2 De directie maakt aantekening van alle door de algemene vergadering genomen besluiten. Indien de directie niet ter vergadering is vertegenwoordigd, wordt door of namens de voorzitter van de vergadering een afschrift van de genomen besluiten zo spoedig mogelijk na de vergadering aan de directie verstrekt. De aantekeningen liggen ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders. Aan ieder van hen wordt desgevraagd een afschrift van of uittreksel uit de aantekeningen verstrekt.

25 BESLUITVORMING

- 25.1 Elk aandeel geeft recht op één stem.
- 25.2 Voor zover de wet of deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven, worden alle besluiten



- van de algemene vergadering genomen met meer dan de helft van de uitgebrachte stemmen.
- 25.3 Staken de stemmen, dan is het voorstel verworpen.
- 25.4 Indien de door de wet of deze statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van algemene vergaderingen niet in acht zijn genomen, kunnen ter vergadering alleen geldige besluiten door de algemene vergadering worden genomen, indien alle aandeelhouders ermee hebben ingestemd dat besluitvorming plaatsvindt en de directeuren voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld advies uit te brengen.
- 25.5 Voor aandelen die toebehoren aan de vennootschap of een dochtermaatschappij en voor aandelen waarvan de vennootschap of een dochtermaatschappij de certificaten houdt, kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht. Pandhouders en vruchtgebruikers van aandelen die aan de vennootschap of een dochtermaatschappij toebehoren, zijn evenwel niet van het stemrecht uitgesloten, indien het pandrecht of vruchtgebruik was gevestigd voordat het aandeel aan de vennootschap of die dochtermaatschappij toebehoorde. De vennootschap of een dochtermaatschappij kan geen stem uitbrengen voor een aandeel waarop zij een pandrecht of een recht van vruchtgebruik heeft.

26 BESLUITVORMING BUITEN VERGADERING

- 26.1 Besluitvorming van aandeelhouders kan op andere wijze dan in een vergadering geschieden, mits alle vergadergerechtigden schriftelijk met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd. De stemmen worden schriftelijk uitgebracht. De directeuren worden voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.
- 26.2 Voor de toepassing van artikel 26.1 wordt aan het vereiste van schriftelijkheid van de stemmen tevens voldaan indien het besluit onder vermelding van de wijze waarop ieder stemt schriftelijk of elektronisch is vastgelegd en door alle vergadergerechtigden is ondertekend.
- 26.3 De directie maakt zodra zij van het besluit heeft kennis genomen, daarvan aantekening en voegt deze bij de aantekeningen bedoeld in artikel 24.2.

27 STATUTENWIJZIGING

De algemene vergadering is bevoegd deze statuten te wijzigen. Wanneer in een algemene vergadering een voorstel tot statutenwijziging wordt gedaan, moet zulks steeds bij de oproeping tot de vergadering worden vermeld. Tegelijkertijd moet een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, ten kantore van de vennootschap ter

inzage worden gelegd voor de vergadergerechtigden tot de afloop van de vergadering.

28 ONTBINDING EN VEREFFENING

- 28.1 De vennootschap kan worden ontbonden door een daartoe strekkend besluit van de algemene vergadering. Wanneer in een algemene vergadering een voorstel tot ontbinding van de vennootschap wordt gedaan, moet dat bij de oproeping tot de vergadering worden vermeld.
- 28.2 In geval van ontbinding van de vennootschap krachtens besluit van de algemene vergadering worden de directeuren vereffenaars van het vermogen van de ontbonden vennootschap. De algemene vergadering kan besluiten andere personen tot vereffenaars te benoemen.
- 28.3 Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van deze statuten zo veel mogelijk van kracht.
- 28.4 Hetgeen na voldoening van de schulden van de ontbonden vennootschap is overgebleven, wordt overgedragen aan de aandeelhouders, naar evenredigheid van het gezamenlijke nominale bedrag van ieders aandelen.

29 OVERGANGSBEPALING TEGENSTRIJDIG BELANG

- 29.1 Tot aan de inwerkingtreding van de Wet van 6 juni 2011 tot wijziging van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek in verband met de aanpassing van regels over bestuur en toezicht in naamloze en besloten vennootschappen, Staatsblad 2011, 275, wordt aan artikel 16 een derde lid toegevoegd dat luidt als volgt:
- “16.3 In alle gevallen waarin de vennootschap een tegenstrijdig belang heeft met één of meer directeuren, blijft het bepaalde in artikel 16.1 onverkort van kracht, tenzij de algemene vergadering één of meer andere personen heeft aangewezen om de vennootschap in het desbetreffende geval of in dergelijke gevallen te vertegenwoordigen, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 15.2.”.
- 29.2 Dit artikel vervalt per het moment van inwerkingtreding van de in artikel 29.1 genoemde wet.

30 EERSTE BOEKJAAR

Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op eenendertig december tweeduizend veertien. Dit artikel met opschrift vervalt na afloop van het eerste boekjaar.



B. Statuten Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen

DEFINITIES

Artikel 1

In deze statuten wordt verstaan onder:

- a. de **“Stichting”**:
Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen, een stichting naar Nederlands recht, gevestigd in de gemeente Amsterdam;
- b. de **“Beheerder”**:
Annexum Beheer B.V., een besloten vennootschap met statutaire zetel in Amsterdam en kantoorhoudende aan Strawinskyalaan 485, 1077 XX Amsterdam, of diens rechtsopvolger van tijd tot tijd;
- c. het **“bestuur”**:
het bestuur van de Stichting;
- d. de **“Vennootschappen”** en elk een **“Vennootschap”**:
een of meer besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid en/of naamloze vennootschappen opgericht naar Nederlands recht;
- e. een **“aandeel”**:
een aandeel in het kapitaal van een Vennootschap;
- f. een **“certificaat”**:
een door de Stichting uitgegeven certificaat van een aandeel;
- g. een **“certificaathouder”**:
een houder van een of meer certificaten;
- h. **“schriftelijk”**:
bij brief, telefax of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en op schrift kan worden ontvangen;
- i. **“administratievoorwaarden”**:
de voorwaarden van de stichting voor het in administratie nemen en houden van aandelen, tegen uitgifte van certificaten, zoals die van tijd tot tijd zullen luiden.

NAAM, ZETEL EN DUUR

Artikel 2

- 2.1 De stichting draagt de naam: **Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen**.
- 2.2 De Stichting is gevestigd in de gemeente Amsterdam.
- 2.3 De stichting is opgericht voor onbepaalde tijd.

DOEL

Artikel 3

- 3.1 De stichting heeft ten doel:
 - a. het tegen toekenning van certificaten in eigendom ten titel van beheer verkrijgen en beheren van aandelen;
 - b. het uitoefenen van alle aan de aandelen verbonden rechten zoals het uitoefenen van

stemrecht en het ontvangen van dividend en alle andere uitkeringen op de aandelen, onder de verplichting van de Stichting ontvangen uitkeringen op de aandelen onverwijld aan de aandeelhouders van de met die aandelen corresponderende certificaten te betalen;

- c. het bevorderen van informatie uitwisseling tussen de Vennootschappen en certificaathouders;
 - d. het verrichten van alle verdere handelingen, welke met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.
- 3.2 De Stichting kan de door haar in eigendom ten titel van beheer verkregen aandelen niet verpanden, op andere wijze bezwaren en vervreemden, anders dan bij wijze van gehele of gedeeltelijke decertificering door middel van overdracht van de aandelen ten titel van beëindiging van beheer, tegen royerling van de voor die aandelen toekende certificaten.

ADMINISTRATIEVOORWAARDEN

Artikel 4

De bepalingen waaronder de Stichting tegen toekenning van certificaten, aandelen in eigendom ten titel van beheer verkrijgt, houdt en beheert, alsmede de rechten en verplichtingen van de certificaathouders en de Stichting worden vastgelegd in administratievoorwaarden, die bij afzonderlijke onderhandse akten door de Stichting worden vastgesteld. Voor iedere Vennootschap waarin de Stichting aandelen ten titel van beheer houdt casu quo zal houden zijn casu quo zullen separate administratievoorwaarden worden vastgelegd.

BESTUUR

Artikel 5

- 5.1 De Stichting wordt bestuurd door een bestuur.
- 5.2 Het bestuur bestaat uit een of meer bestuurders, welk aantal zal worden bepaald door de Beheerder.
- 5.3 Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen bestuurder zijn.
- 5.4 De door het bestuur gemaakte redelijke kosten worden door de Stichting vergoed.

WIJZE BENOEMING BESTUURDERS

Artikel 6

- 6.1 Bestuursleden worden benoemd door het bestuur, met voorafgaande goedkeuring van de Beheerder. Indien het bestuur geheel ontbreekt wordt het bestuur benoemd door de Beheerder.
- 6.2 Het bestuur en de Beheerder zijn elk bevoegd een bestuurder te ontslaan of te schorsen.

BENOEMING BESTUURDERS DOOR RECHTBANK

Artikel 7

Indien niet binnen drie maanden na het ontstaan van



een vacature een opvolgende bestuurder is benoemd, zal de meest gereede bestuurder of andere belanghebbende, de Rechtbank te Utrecht kunnen verzoeken in de vacature te voorzien.

DEFUNGEREN VAN EEN BESTUURDER, ONTSTENTENIS EN BELET

Artikel 8

- 8.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 6.2, defungeert een bestuurder:
- door zijn ontslag, verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
 - ingeval de bestuurder een natuurlijk persoon is door overlijden, en in geval de bestuurder een rechtspersoon is: door ontbinding.
 - door vrijwillig aftreden;
 - doordat zijn faillissement onherroepelijk wordt of doordat hij het vrije beheer over zijn vermogen verliest, anders dan ten gevolge van aan hem verleende surseance van betaling.
- 8.2 In geval van ontstentenis of belet van één of meer bestuurders zijn de overblijvende bestuurders of is de overblijvende bestuurder met het bestuur belast, met dien verstande, dat in geval van ontstentenis van meer dan één bestuurder, het bestuur uitsluitend bevoegd is tot het verrichten van handelingen, als of het bestuur voltallig was. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 14.3.

TAKEN EN BEVOEGDHEDEN BESTUUR

Artikel 9

- 9.1 Het bestuur is belast met het besturen van de Stichting.
- 9.2 Het bestuur is bevoegd reglementen vast te stellen met betrekking tot door het bestuur te bepalen onderwerpen. Het bestuur is bevoegd zodanige reglementen te wijzigen. Bepalingen in reglementen in strijd met de statuten zijn nietig.
- 9.3 Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten als bedoeld in artikel 2:291 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek en ook tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen.

ORGANISATIE BESTUUR

Artikel 10

- 10.1 Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter aan.
- 10.2 De vergaderingen van het bestuur worden geleid door de voorzitter. De voorzitter van het bestuur is bevoegd een andere bestuurder als voorzitter van een bepaalde vergadering aan te wijzen. Bij afwezigheid van de voorzitter van het bestuur zonder dat hij een andere bestuurder

als voorzitter heeft aangewezen, benoemt het bestuur de voorzitter van de vergadering.

- 10.3 Het bestuur wijst al dan niet uit zijn midden een secretaris van het bestuur aan. Bij afwezigheid van de secretaris van het bestuur wijst de voorzitter van de vergadering de secretaris van die vergadering aan.
- 10.4 Bestuursvergaderingen worden gehouden wanneer een bestuurder zulks verlangt.
- 10.5 De bestuursvergadering wordt bijeengeroepen door de secretaris van het bestuur in opdracht van de voorzitter van het bestuur of door de bestuurder die het houden van de vergadering heeft, door middel van al dan niet tegen ontvangstbewijs verzonden oproepingsbrieven gericht aan iedere bestuurder. De oproepingsbrieven vermelden plaats en tijdstip van de vergadering en de te behandelen onderwerpen.
- 10.6 De oproeping geschiedt niet later dan op de achtste dag voor de dag van de vergadering.
- 10.7 De secretaris houdt notulen van het verhandelde in de bestuursvergadering. De notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en secretaris van de desbetreffende vergadering dan wel vastgesteld door een volgende vergadering. In het laatste geval worden de notulen ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende vergadering getekend.

BESLUITVORMING BESTUUR

Artikel 11

- 11.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 11.2, kunnen in een bestuursvergadering slechts geldige besluiten worden genomen, indien alle in functie zijnde bestuurders zijn opgeroepen met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.5 en 10.6.
- 11.2 Indien de voorschriften omtrent de oproeping niet in acht zijn genomen, kunnen niettemin geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
- 11.3 Een bestuurder kan zich in een bestuursvergadering door een schriftelijk gevolmachtigde medebestuurder doen vertegenwoordigen.
- 11.4 Iedere bestuurder heeft recht op het uitbrengen van een stem.
- 11.5 Het bestuur besluit bij volstreekte meerderheid van stemmen, tenzij deze statuten een grotere meerderheid voorschrijven.
- 11.6 Bij staking van stemmen in een bestuursvergadering komt geen besluit tot stand.
- 11.7 Besluiten van het bestuur kunnen ook buiten vergadering worden genomen, schriftelijk of op andere wijze, mits het desbetreffende voor-



stel aan alle in functie zijnde bestuursleden is voorgelegd en geen van hen zich tegen de desbetreffende wijze van besluitvorming verzet. Van een besluit buiten vergadering dat niet schriftelijk is genomen, wordt door de secretaris van het bestuur een verslag opgemaakt dat door de voorzitter en de secretaris van het bestuur wordt ondertekend. Schriftelijke besluitvorming geschiedt door middel van schriftelijke verklaringen van alle in functie zijnde bestuursleden.

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 12

- 12.1 De Stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur of door twee gezamenlijk handelende bestuurders.
- 12.2 Krachtens besluit van het bestuur kan de Stichting aan een of meer van haar bestuurders en ook aan een of meer andere personen algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid verlenen. Deze gevolmachtigden kunnen de Stichting vertegenwoordigen binnen de grenzen van hun bevoegdheid.

BOEKJAAR EN JAARREKENING

Artikel 13

- 13.1 Het boekjaar van de Stichting valt samen met het kalenderjaar.
- 13.2 Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening te maken en op papier te stellen.
- 13.3 De jaarrekening bestaat uit een balans en een staat van baten en lasten.
- 13.4 Het bestuur kan, alvorens tot vaststelling van de jaarrekening over te gaan, deze doen onderzoeken door een door het bestuur aan te wijzen accountant. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan het bestuur.

ADMINISTRATIE

Artikel 14

- 14.1 Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de Stichting naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Stichting kunnen worden gekend.
- 14.2 Het bestuur is verplicht de op papier gestelde jaarrekening, alsmede de hiervoor in dit artikel 14 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd het bepaalde in artikel 14.3 hierna.

- 14.3 De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde jaarrekening, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

STATUTENWIJZIGING, ONTBINDING, BIJZONDERE BESLUITEN

Artikel 15

- 15.1 Het bestuur is bevoegd, met inachtneming van het overigens in dit artikel bepaalde, de statuten van de Stichting te wijzigen. Voor de totstandkoming van een statutenwijziging is een notariële akte vereist. Iedere bestuurder is bevoegd zodanige akte te verlijden.
- 15.2 Het bestuur is met inachtneming van dit artikel bevoegd tot ontbinding van de Stichting te besluiten.
- 15.3 Het bestuur kan alleen besluiten tot:
 - a. gehele of gedeeltelijke decertificering van door de Stichting gehouden aandelen;
 - b. wijziging van de statuten van de Stichting;
 - c. wijziging van de administratievoorwaarden;
 - d. ontbinding van de stichting,
 indien er binnen het bestuur geen vacature bestaat en met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. In aanvulling op het voorgaande, kan een besluit als bedoeld in dit artikel 15.3 slechts worden genomen met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Beheerder.
- 15.4 Zijn in een bestuursvergadering waarin een voorstel tot het nemen van een besluit als bedoeld in 15.3 aan de orde is gesteld, niet alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vijftien dagen na de eerste, waarin alsdan, indien ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen een geldig zodanig besluit kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede vergadering moet worden vermeld dat en waarom in die tweede vergadering een besluit kan worden genomen overeenkomstig het hiervoor bepaalde, indien niet alle bestuurders ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn.



VEREFFENING

Artikel 16

- 16.1 Indien de Stichting wordt ontbonden ingevolge een besluit van het bestuur overeenkomstig het bepaalde in artikel 15, treden ter vereffening van het vermogen van de Stichting de bestuurders als vereffenaars op.
- 16.2 Tijdens de vereffening blijven deze statuten voor zover mogelijk van kracht.
- 16.3 De vereffening geschiedt doordat de door de Stichting tegen toekenning van certificaten verkregen aandelen ten titel van beëindiging van beheer worden overgedragen aan de houders van de met die aandelen corresponderende certificaten, waarmee de certificaten zijn vervallen.
- 16.4 Hetgeen na voldoening van de schuldeisers van het vermogen van de Stichting is overgebleven wordt door de vereffenaars bestemd voor een ideëel of sociaal doel.
- 16.5 Na afloop van de vereffening blijven de boeken bescheiden en andere gegevensdragers van de Stichting gedurende zeven jaren berusten onder degene die daartoe door de vereffenaars is aangewezen.



C. Administratievoorwaarden Supermarkt Beleggingsfonds

1 Definities en interpretatie

- 1.1 In deze voorwaarden hebben de volgende termen de navolgende betekenis:

Administratiekantoor: Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen, een stichting met statutaire zetel in Amsterdam en kantoorhoudende aan Strawinskyalaan 485, 1077 XX, Amsterdam, in de hoedanigheid van houder van gewone aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds;

Administratievoorwaarden: deze door het Administratiekantoor vastgestelde voorwaarden voor het ten behoeve van de Certificaathouders in administratie nemen en houden van aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds, zoals van tijd tot tijd gewijzigd overeenkomstig artikel 17;

Beheerder: Annexum Beheer B.V., een besloten vennootschap met statutaire zetel in Amsterdam en kantoorhoudende aan Strawinskyalaan 485, 1077 XX, Amsterdam, in de hoedanigheid van beheerder van het Vastgoedfonds, of een andere beheerder van het Vastgoedfonds zoals op enig moment benoemd overeenkomstig deze Voorwaarden;

Beheerovereenkomst: de beheerovereenkomst tussen het Vastgoedfonds en de Beheerder ten aanzien van het beheer van de Fondsactiva en Fondspassiva, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;

Beheervergoeding: de vergoeding voor de Beheerder als bedoeld in artikel 13.1 en zoals gespecificeerd in het Prospectus;

Beleggingsbeleid: het beleid van het Vastgoedfonds waarin de eigenschappen van het Vastgoed worden omschreven en waarmee de Beleggingsdoelstelling nader wordt ingevuld, zoals vermeld in artikel 3.1 en nader omschreven in het Prospectus;

Beleggingsdoelstelling: de beleggingsdoelstelling van het Vastgoedfonds vermeld in artikel 3.1 en nader omschreven in het Prospectus;

Certificaat: de belichaming van rechten en verplichtingen, afgeleid van een gewoon aandeel in het kapitaal van het Vastgoedfonds, van een Certificaathouder jegens het Administratiekantoor, het Vastgoedfonds en derden, krachtens deze Administratievoorwaarden, de statuten van het Administratiekantoor en de wet; onder

rechten zijn begrepen de rechten die voor de houder van een Certificaat ontstaan als gevolg van uitgifte van aandelen door het Vastgoedfonds aan het Administratiekantoor, al dan niet bij wijze van uitkering op door het Administratiekantoor in administratie gehouden aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds;

Certificaathouder: een persoon of entiteit die middels het Administratiekantoor deelneemt in het Vastgoedfonds door het houden van een of meerdere Certificaten overeenkomstig deze Administratievoorwaarden;

Deelnamesom: het bedrag (exclusief Emissiekosten) dat door een Certificaathouder dient te worden voldaan in verband met de uitgifte van Certificaten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.3;

Emissiekosten: de kosten in verband met de uitgifte van de Certificaten als bedoeld in artikel 13.1 en zoals gespecificeerd in het Prospectus;

Fondsactiva: de goederen die door het Vastgoedfonds worden gehouden;

Fondspassiva: de verplichtingen en schulden die door of namens het Vastgoedfonds worden aangegaan;

Fondsstatuten: de statuten van het Vastgoedfonds zoals vastgesteld bij de akte van oprichting van het Vastgoedfonds, verleden voor Mr. P.G. van Druten, notaris te Amsterdam, op 28 mei tweeduizend dertien;

Handelswaarde: de handelswaarde van een Certificaat zoals vastgesteld en gepubliceerd door de Beheerder op elke Waarderingsdatum, zoals nader omschreven in het Prospectus.

Initiële kosten: de kosten als bedoeld in artikel 13.2 en zoals gespecificeerd in het Prospectus;

Inkoopvergoeding: de vergoeding voor de Beheerder als bedoeld in artikel 13.1 en zoals gespecificeerd in het Prospectus;

Inschrijfformulier: het formulier in de vorm zoals bepaald door de Beheerder, te gebruiken voor de inschrijving op Certificaten;

Investeringscommissie: de commissie belast met het toezicht op het Beleggingsbeleid als bedoeld in artikel 16 en zoals gespecificeerd in het Prospectus;



MyAnnexum: een afgeschermd deel van de website van de Beheerder, waar voor de Certificaathouder relevante documenten of kennisgevingen in elektronische vorm ter beschikking kunnen worden gesteld;

Netto Vermogenswaarde: het verschil tussen de intrinsieke waarde van de Fondsactiva en de Fondspassiva, van tijd tot tijd vastgesteld door of namens de Beheerder;

Operationele kosten: de kosten als bedoeld in artikel 13.2 en zoals gespecificeerd in het Prospectus;

Performancevergoeding: de vergoeding voor de Beheerder als bedoeld in artikel 13.1 en zoals gespecificeerd in het Prospectus;

Property Management vergoeding: de vergoeding voor de Beheerder als bedoeld in artikel 13.1 en zoals gespecificeerd in het Prospectus;

Prospectus: het prospectus van het Vastgoedfonds inzake de uitgifte van de Certificaten, zoals van tijd tot tijd aangevuld en/of gewijzigd;

Register: het register van Certificaathouders zoals bedoeld in artikel 6.3;

Sluitingsdatum: de sluitingsdatum van een inschrijvingsperiode een emissie van Certificaten zoals vermeld in het Prospectus;

Structureringskosten: de vergoeding voor de Beheerder als bedoeld in artikel 13.1 en zoals gespecificeerd in het Prospectus;

Transactievergoeding: de vergoeding voor de Beheerder als bedoeld in artikel 13.1 en zoals gespecificeerd in het Prospectus;

Vastgoed: het vastgoedobject/de vastgoedobjecten welke van tijd tot tijd deel uitmaken van de beleggingsportefeuille van het Vastgoedfonds;

Vastgoedfonds: Supermarkt Beleggingsfonds B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan Strawinskylaan 485, 1077 XX, Amsterdam;

Vergadering: een vergadering van Certificaathouders zoals bedoeld in artikel 15;

Waarderingsdatum: de dagen waarop door de

Beheerder de Handelswaarde wordt berekend en gepubliceerd, in beginsel uiterlijk de vijfde werkdag van elk kwartaal.

De balansdatum van het halfjaarverslag en jaarrekening van het Vastgoedfonds, en elke andere dag of andere dagen, zoals van tijd tot tijd door de Beheerder wordt bepaald;

Waarderingsgrondslagen en methoden: de waarderingsgrondslagen en -methoden van het Vastgoedfonds zoals omschreven in het Prospectus;

Werkdag: elke dag waarop de banken in Nederland gewoonlijk open zijn; en

Wft: de Wet op het financieel toezicht.

Deze definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis zowel in meervoud als in enkelvoud worden gebruikt.

1 NAAM EN LOOPTIJD

- 1.1 De naam van het Vastgoedfonds is: Supermarkt Beleggingsfonds B.V..
- 1.2 De looptijd van het Vastgoedfonds is voor onbepaalde tijd.

2 AARD

- 2.1 Het Vastgoedfonds is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht. Het geplaatste kapitaal van het Vastgoedfonds bestaat uitsluitend uit gewone aandelen. Alle gewone aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds worden gehouden door het Administratiekantoor.
- 2.2 Deze Administratievoorwaarden maken deel uit van de contractuele relatie tussen de Beheerder, het Administratiekantoor en elke Certificaathouder afzonderlijk, die ontstaat door ondertekening van het Inschrijfformulier gevolgd door toekenning van de Certificaten, dan wel bij latere verwerving van de Certificaten door de Certificaathouder.
- 2.3 Het Vastgoedfonds is een beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 1:1 Wft.
- 2.4 Het Administratiekantoor geeft tegenover de aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds die het in administratie verkrijgt Certificaten uit. Het Administratiekantoor kan alleen volgestorte aandelen verkrijgen.
- 2.5 Het nominale bedrag van de Certificaten is gelijk aan het nominale bedrag van de aandelen waar tegenover zij zijn uitgegeven.
- 2.6 Alle Certificaten luiden op naam. Certificaatbewijzen worden niet uitgegeven.
- 2.7 Het Administratiekantoor is niet bevoegd op de



in administratie genomen aandelen een recht van pand of vruchtgebruik te vestigen of de aandelen anderszins te bezwaren.

- 2.8 Het stemrecht en alle overige zeggenschapsrechten die zijn verbonden aan de in administratie gehouden aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds worden door het Administratiekantoor naar eigen inzicht uitgeoefend, met inachtneming van het bij deze Administratievoorwaarden, de statuten van het Administratiekantoor en de wet bepaalde.

3 BELEGGINGSDOELSTELLING

- 3.1 Het Vastgoedfonds heeft als doelstelling het vragen en verkrijgen van gelden en andere goederen ter collectieve belegging in Vastgoed met de eigenschappen zoals omschreven in het Beleggingsbeleid, teneinde de Certificaathouders in de opbrengst van de beleggingen te doen delen, een en ander in de ruimste zin van het woord, daaronder begrepen het (gedeeltelijk) verkrijgen, exploiteren, vervreemden en bezwaren van het Vastgoed en andere goederen van het Vastgoedfonds.

4 BEHEER

- 4.1 De Beheerder is gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds enig directeur van het Vastgoedfonds en enig bestuurder van het Administratiekantoor. De Beheerder is gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds belast met het beheer van het Vastgoedfonds en is overeenkomstig de Beheerovereenkomst gerechtigd en bevoegd om het Vastgoedfonds te vertegenwoordigen en namens het Vastgoedfonds (i) Fondsactiva en Fondspassiva te verkrijgen en daarover te beschikken in naam van het Vastgoedfonds (ii) om alle overige handelingen in zijn eigen naam of in naam van het Vastgoedfonds te verrichten die redelijkerwijze noodzakelijk of bevorderlijk zijn voor de Beleggingsdoelstelling, waaronder begrepen (doch niet uitsluitend) de uitoefening van alle rechten die aan het Vastgoedfonds zijn verleend en de nakoming van alle verplichtingen die het Vastgoedfonds op zich heeft genomen in het kader van de investering in, de exploitatie en de vervreemding van het Vastgoed.

De bevoegdheden van de Beheerder omvatten onder meer:

- (i) het aangaan, nakomen en uitvoeren van contracten van enigerlei soort die noodzakelijk zijn of verbonden zijn aan de Beleggingsdoelstelling;
- (ii) het in naam van het Vastgoedfonds verwerven of vervreemden van Vastgoed met inachtneming van het Beleggingsbeleid;

(iii) het sluiten van huurovereenkomsten ter zake het Vastgoed alsmede hiermee samenhangende overeenkomsten;

(iv) het openen van één of meerdere bankrekeningen ten name van het Vastgoedfonds en het ten laste van de betreffende bankrekeningen verrichten van betalingen die in het kade van het beheer van het Vastgoedfonds noodzakelijk of gewenst zijn;

(v) het zorgdragen voor de administratie van het Vastgoedfonds;

(vi) het aangaan van een of meer leningen (al dan niet in hypothecair verband) in verband met de verkrijging of herfinanciering van het Vastgoed, en de vestiging van zekerheidsrechten die hiermee verband houden, dit alles op voorwaarden en voor een vergoeding die de Beheerder verstandig acht, en mits de Beheerder ervoor zorgdraagt dat nooit verhaal zal worden geboden anders dan op de Fondsactiva;

(vii) het instellen van, en het voeren van verweer in, gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen in verband met het Vastgoedfonds;

(viii) het aanwenden, behouden, vervangen of anderszins veilig stellen of met personen of firma's aangaan van overeenkomsten of andere verplichtingen in verband met het beheer of de exploitatie van het Vastgoedfonds, dit alles op de voorwaarden en voor een vergoeding die de Beheerder verstandig acht;

(ix) het uitoefenen van wettelijke en contractuele rechten die berusten of betrekking hebben op het Vastgoed en andere goederen van het Vastgoedfonds;

(x) het bijeenroepen en verzorgen van de Vergadering;

(xi) en voorts al hetgeen de Beheerder noodzakelijk of wenselijk acht met het oog op de Beleggingsdoelstelling en met inachtneming van de Beheerovereenkomst.

- 4.2 Bij het beheer van het Vastgoedfonds zal de Beheerder uitsluitend in het belang van het Vastgoedfonds en de Certificaathouders handelen.

- 4.3 Ingevolge de Beheerovereenkomst is de Beheerder uitsluitend aansprakelijk voor geleden verliezen in verband met de uitvoering van zijn werkzaamheden ingevolge de Beheerovereenkomst, indien en voor zover in een definitieve gerechtelijke uitspraak wordt bepaald dat het verlies rechtstreeks is veroorzaakt door bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting door de Beheerder. De Beheerder is niet aansprakelijk voor verliezen als gevolg van het handelen of nalaten van een derde (waaronder een Certificaathouder) of als gevolg van het handelen of nalaten van de



Beheerder waarbij de Beheerder is afgegaan op een garantie of verklaring van een Certificaathouder. De in de vorige zinnen vermelde aansprakelijkheidsbeperkingen zijn niet van toepassing indien de samenvatting van het Prospectus, wanneer zij samen de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kern gegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in Certificaten te investeren.

- 4.4 De Beheerder is bevoegd zijn werkzaamheden ingevolge de Beheerovereenkomst geheel of gedeeltelijk uit te besteden aan derden (waaronder begrepen diens groepsvennootschappen) en zal bij het selecteren van die derden redelijke zorgvuldigheid betrachten. Uitbesteding laat onverlet de respectievelijke verantwoordelijkheid van de Beheerder jegens het Vastgoedfonds.

5 AANSPRAKELIJKHEID JEGENS DERDEN

- 5.1 De Beheerder is uitsluitend aansprakelijk jegens de Certificaathouders voor door hen geleden verliezen in verband met de uitvoering van zijn plichten en verantwoordelijkheden ingevolge de Beheerovereenkomst indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage danwel in rechte wordt bepaald dat het verlies rechtstreeks is veroorzaakt door bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting door de Beheerder. De Beheerder is niet aansprakelijk voor verlies geleden door de Certificaathouders als gevolg van het handelen of nalaten van een derde of als gevolg van het handelen of nalaten van de Beheerder veroorzaakt doordat de Beheerder vertrouwt op een voorstelling of garantie van een Certificaathouder.
- 5.2 Indien de Beheerder aansprakelijk is uit hoofde van deze Administratievoorwaarden of de Beheerovereenkomst, zal het totale bedrag van de aansprakelijkheid van de Beheerder nimmer hoger zijn dan het maximale bedrag dat voor deze gebeurtenis wordt uitgekeerd onder de beroeps-aansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder, vermeerderd met het eigen risico dat de Beheerder is overeengekomen.
- 5.3 De in de vorige leden vermelde aansprakelijkheidsbeperkingen zijn niet van toepassing indien de samenvatting van het Prospectus, wanneer zij samen de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kern gegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in Certificaten te investeren.

6 CERTIFICATEN

- 6.1 Bij elke uitgifte van aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds aan het Administratiekantoor zal het Administratiekantoor deze aandelen certificeren en deze Certificaten uitgeven aan beleggers die zich daarop hebben ingeschreven. Het Administratiekantoor geeft tegen elk door haar gehouden aandeel in het kapitaal van het Vastgoedfonds één (1) Certificaat uit. De ontvangen bedragen zullen door het Administratiekantoor worden gestort op de door het Administratiekantoor gehouden aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds. Certificaten zullen worden uitgegeven op een Sluitingsdatum met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.
- 6.2 Certificaten luiden uitsluitend op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Certificaten hebben dezelfde rechten.
- 6.3 Het Administratiekantoor, dan wel de Beheerder namens deze, houdt het Register bij waarin de namen, adressen, datum van verkrijging en alle overige informatie die door de Beheerder noodzakelijk wordt geacht van alle Certificaathouders en worden vastgelegd. Het Register vormt sluitend bewijs jegens de Certificaathouders van het aantal door hen gehouden Certificaten.
- 6.4 Het Administratiekantoor mag afgaan op de juistheid en volledigheid van de informatie die door elke Certificaathouder is verstrekt om opgenomen te worden in het Register. Het Administratiekantoor is niet gebonden aan:
- (i) wijzigingen in de geregistreerde informatie waarvan geen kennis is gegeven overeenkomstig artikel 6.5; of
 - (ii) aanspraken op Certificaten door personen die niet in het Register staan geregistreerd.
- 6.5 Elke Certificaathouder dient het Administratiekantoor schriftelijk in kennis te stellen van wijzigingen in de informatie in het Register. Na ontvangst van deze brief zal het Administratiekantoor ervoor zorgen dat het Register dienovereenkomstig wordt gewijzigd.
- 6.6 Elke Certificaathouder kan op schriftelijk verzoek aan het Administratiekantoor een uittreksel krijgen uit het Register voor zover het de eigen vermelding van de Certificaathouder betreft. Alle hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de desbetreffende Certificaathouder.
- 6.7 Het Administratiekantoor mag informatie uit het Register verstrekken aan de belastingdienst en andere officiële instanties, indien dit naar de redelijke mening van de Beheerder vereist, noodzakelijk of bevorderlijk voor dan wel in het belang van het Vastgoedfonds, het Administratiekantoor of een Certificaathouder is. Elke Certificaathouder zal op schriftelijk verzoek van de Beheerder



aan de Beheerder de informatie en documentatie verstrekken die de Beheerder in dit kader in alle redelijkheid van de Certificaathouder verlangt.

- 6.8 Indien de Certificaathouder behoort tot een gemeenschap dienen de deelgenoten op verzoek van het Administratiekantoor één vertegenwoordiger aan te wijzen die de uit de Certificaten voortvloeiende rechten uitoefent.

7 UITGIFTE VAN CERTIFICATEN

- 7.1 Certificaten kunnen worden uitgegeven op grond van een daartoe strekkend besluit van de Beheerder in haar hoedanigheid van bestuurder van het Administratiekantoor. Indien bij de uitgifte van nieuwe aandelen voorkeursrechten aan de aandeelhouders worden toegekend, stelt het Administratiekantoor de Certificaathouders in de gelegenheid dienovereenkomstig een voorkeursrecht op Certificaten uit te oefenen. Het Administratiekantoor maakt van de voorkeursrechten van aandeelhouders gebruik in dezelfde omvang als de Certificaathouders gebruik maken van de hun dienovereenkomstig toegekende rechten.

- 7.2 Aanvragen voor inschrijving op Certificaten voorafgaande aan een Sluitingsdatum moeten minimaal drie (3) Werkdagen voor de desbetreffende Sluitingsdatum met behulp van het Inschrijfformulier zijn ontvangen op het daarin aangegeven adres. De uiterste termijn waarop Inschrijfformulieren voor uitgifte van Certificaten na de Sluitingstermijn dienen te zijn ontvangen wordt vastgesteld door de Beheerder in haar hoedanigheid van bestuurder van het Administratiekantoor.

- 7.3 De Deelnamesom moet binnen de termijn vermeld in de acceptatiebrief als genoemd in artikel 7.4 in Euro's zijn ontvangen op de daarin vermelde bankrekening ten name van het Administratiekantoor of het Vastgoedfonds. De Deelnamesom per Certificaat wordt voorafgaand aan elke uitgifte vastgesteld door de Beheerder en dient gelijk te zijn aan het bedrag dat op de met de uit te geven Certificaten corresponderende aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds wordt gestort. Naast de Deelnamesom dienen tevens de Emissiekosten te worden voldaan.

- 7.4 Inschrijfformulieren die in goede orde zijn ingevuld en ondertekend zijn onherroepelijk zodra deze door de Beheerder zijn ontvangen. De Beheerder zal de Certificaathouder schriftelijk informeren wanneer de inschrijving (geheel of gedeeltelijk) is geaccepteerd of geweigerd en aangeven binnen welke termijn de Deelnamesom betaald dient te worden.

- 7.5 Elke Certificaathouder is na acceptatie van zijn inschrijving door de Beheerder gebonden aan deze Administratievoorwaarden. De Beheerder

behoudt zich het recht voor om aanvragen om welke reden dan ook, of zonder opgave van reden, geheel of gedeeltelijk te weigeren. De aanvraag zal in ieder geval worden geweigerd, indien:

- (i) de aanvraag in strijd is met de vereisten aangaande identificatie en bestrijding van het witwassen van geld krachtens de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme; of
- (ii) de aanvraag anderszins in strijd met deze Administratievoorwaarden is gedaan.

- 7.6 Elke uitgifte of overdracht van Certificaten wordt verwerkt in het Register.

8 OVERDRACHT EN BEZWARING VAN CERTIFICATEN

- 8.1 Voor de levering van een Certificaat is vereist een daartoe bestemde notariële of onderhandse akte en mededeling daarvan aan het Administratiekantoor door de vervreemder of verkrijger of een andere door de Beheerder te bepalen wijze waarbij de levering afdoende wordt vastgelegd, zoals bijvoorbeeld elektronische administratie van de levering via een handelsplatform. De blokkeringsregeling die te eniger tijd op grond van de statuten van het Vastgoedfonds ingeval van voorgenomen vervreemding of toedeling van aandelen in acht genomen dient te worden, is van overeenkomstige toepassing ingeval van een voorgenomen vervreemding of toedeling van Certificaten. Voor de toepassing van de vorige zin wordt, waar in bedoelde blokkeringsregeling sprake is van "aandeelhouders", "directie" en "algemene vergadering", daarvoor gelezen respectievelijk "Certificaathouders", "bestuur van het Administratiekantoor" en "vergadering van Certificaathouders", terwijl overigens de bevoegdheden die ingevolge bedoelde blokkeringsregeling toekomen aan andere organen van het Vastgoedfonds dan haar algemene vergadering of haar directie, toekomen aan het bestuur. Indien en voorzover de statuten van het Vastgoedfonds een verplichting inhouden tot aanbidding van aandelen in andere gevallen dan bij voorgenomen vervreemding of toedeling van aandelen, is de betreffende regeling van overeenkomstige toepassing, indien de tot aanbidding verplichtende gebeurtenis zich voordoet ten aanzien van een Certificaathouder, en is overigens het in lid 1 van dit artikel bepaalde van toepassing. Zolang een Certificaathouder zijn verplichting tot aanbidding niet nakomt, wordt zijn stemrecht in de vergadering van Certificaathouders, zijn recht op deelname aan de vergadering van Certificaathouders en zijn recht op uitkeringen opgeschort.



- 8.2 Er mag geen pandrecht, hypotheek, vruchtgebruik, eigendomsvoorbehoud of andere zekerheidsrecht, van welke aard dan ook, direct of indirect, op de Certificaten worden gevestigd, ongeacht of het een beperkt recht is of niet.
- 8.3 Elke overdracht of bezwaring in strijd met artikel 8.1 of 8.2 zal niet worden erkend door het Administratiekantoor en zal als ongeldig en nietig worden beschouwd.

9 WAARDERING

- 9.1 De Beheerder stelt tweemaal per jaar de Netto Vermogenswaarde en de Netto Vermogenswaarde per Certificaat vast, welke wordt gepubliceerd in het (half)jaarverslag. De Beheerder stelt de Netto Vermogenswaarde vast overeenkomstig de Waarderingsgrondslagen en methoden. De Netto Vermogenswaarde per Certificaat zal op elk moment gelijk zijn aan de Netto Vermogenswaarde gedeeld door het aantal Certificaten dat op dat moment uitstaat. De Netto Vermogenswaarde wordt in Euro's uitgedrukt.
- 9.2 De Beheerder stelt op elke Waarderingsdatum de Handelswaarde per Certificaat vast. De Handelswaarde wordt elke Waarderingsdatum gepubliceerd op de Website. Het doel van de Handelswaarde is om een indicatie van de waarde van een Certificaat te geven ten behoeve van de handel op de secundaire markt van de Certificaten. De Handelswaarde zal worden vastgesteld door een Discounted Cashflow (DCF) waardering toe te passen op alle vermogenswaarden van het Vastgoedfonds. Waar mogelijk zullen relevante invoervariabelen van de DCF waardering worden getoetst door een externe deskundige. De Handelswaarde zal worden gecorrigeerd voor afschrijvingen.

10 KENNISGEVINGEN

- 10.1 Alle mededelingen, verzoeken, kennisgevingen of toezending van overige documentatie met betrekking tot het Vastgoedfonds kunnen, ter keuze van de Beheerder plaatsvinden op de website van de Beheerder, op MyAnnexum, op het door de Certificaathouder opgegeven e-mailadres, dan wel op een andere door de Beheerder te bepalen schriftelijke wijze. Voor zover in deze Administratievoorwaarden of in het Prospectus wordt bepaald dat een mededeling, verzoek, kennisgeving of toezending van overige documentatie zal geschieden aan het adres van een Certificaathouder worden de in dit artikellid genoemde wijzen van toezending daaronder begrepen.
- 10.2 Alle kennisgevingen aan het Administratiekantoor of de Beheerder moeten worden gericht:

als aan het Administratiekantoor:

Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen
Strawinskylaan 485
1077 XX Amsterdam
info@annexum.nl

als aan de Beheerder:

Annexum Beheer B.V.
Strawinskylaan 485
1077 XX Amsterdam
info@annexum.nl

11 VERSLAGLEGGING

- 11.1 Het boekjaar van het Administratiekantoor is gelijk aan het boekjaar van het Vastgoedfonds. Het boekjaar van het Vastgoedfonds is gelijk aan het kalenderjaar, met dien verstande dat het eerste boekjaar loopt vanaf de datum van oprichting van het Vastgoedfonds tot en met 31 december 2014.
- 11.2 De Beheerder stelt de jaarrekening (bestaande uit een balans, een winst- en verliesrekening en de toelichting daarop) op zodanig dat deze uiterlijk binnen vier (4) maanden na het verstrijken van het boekjaar, voorzien van een verklaring van een deskundige ter zake van de getrouwheid van de grootte en de samenstelling van het vermogen van het Vastgoedfonds en van het resultaat over het betreffende boekjaar, kan worden vastgesteld door de algemene vergadering van het Vastgoedfonds. De toelichting bevat onder meer een overzicht van het verloop van de waarde en de samenstelling van de beleggingen van het Vastgoedfonds per het einde van het boekjaar alsmede, voor zover mogelijk, een vergelijkend overzicht over de laatste twee jaren van de intrinsieke waarde van het Vastgoedfonds. Het Administratiekantoor stelt de opgestelde jaarrekening tijdig ter beschikking aan de Certificaathouders met een uitnodiging tot het bijwonen van een Vergadering ter bespreking van de zaken van het Vastgoedfonds en het gevoerde beleid. Een besluit van het bestuur van het Administratiekantoor omtrent vaststelling van de jaarrekening van het Vastgoedfonds wordt in deze Vergadering ter goedkeuring aan de Certificaathouders voorgelegd.
- 11.3 Uiterlijk negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar stelt de Beheerder de door hem opgestelde halfjaarcijfers van het Vastgoedfonds ter beschikking aan de Certificaathouders alsmede een opgave van de beleggingen van het Vastgoedfonds en de intrinsieke waarde van het Vastgoedfonds.

12 UITKERINGEN

- 12.1 Het Administratiekantoor int de dividenden en alle andere uitkeringen op de aandelen in het ka-



pitaal van het Vastgoedfonds die het in administratie houdt. Eventueel verschuldigde belastingen zullen door het Vastgoedfonds worden ingehouden.

- 12.2 Onmiddellijk na ontvangst stelt het Administratiekantoor de dividenden of andere uitkeringen betaalbaar ter plaatse als door het Administratiekantoor vast te stellen. Uitkeringen geschieden aan de Certificaathouders naar rato van het aantal Certificaten dat door ieder van hen blijkens het Register wordt gehouden.
- 12.3 Naar verwachting zullen uitkeringen door het Vastgoedfonds tweemaal per jaar plaatsvinden, te weten in de maanden juni en december, behoudens bijstelling van de frequentie of het tijdstip door de Beheerder.
- 12.4 Het Administratiekantoor stelt de Certificaathouders in kennis van de hoogte van de betaalbaarheid en de samenstelling van (voorlopige) uitkeringen. Uitkering vindt plaats in contanten door bijschrijving op de bankrekening van de Certificaathouders als opgenomen in het Register. De Beheerder heeft de bevoegdheid te bepalen dat een gedeelte van het op de Certificaten gestorte kapitaal of van de positieve resultaten niet wordt uitgekeerd indien de liquiditeit of solvabiliteit van het Vastgoedfonds dat verlangt dan wel een hoger bedrag uit te keren indien de liquiditeit en solvabiliteit van het Vastgoedfonds dat toestaan, zulks naar het uitsluitend oordeel van de Beheerder.
- 12.5 Bij uitreiking van bonusaandelen of stockdividenden door het Vastgoedfonds aan het Administratiekantoor worden door het Administratiekantoor dienovereenkomstig Certificaten uitgegeven aan de Certificaathouders.
- 12.6 Ingeval het Vastgoedfonds op aandelen een uitkering doet naar keuze van de aandeelhouder in geld of in andere waarden stelt het Administratiekantoor de Certificaathouders zo spoedig mogelijk schriftelijk in de gelegenheid hun keuze uiterlijk op de vierde dag vóór die waarop het Administratiekantoor zijn keuze moet hebben uitgebracht, aan het Administratiekantoor kenbaar te maken. Indien een Certificaathouder niet tijdig schriftelijk zijn keuze heeft uitgebracht, is het Administratiekantoor vrij de uitkering op de door hem aan te geven wijze te doen plaatsvinden.
- 12.7 Ingeval van liquidatie van het Vastgoedfonds, worden slotuitkeringen op de in administratie gehouden aandelen door het Administratiekantoor uitbetaald aan de Certificaathouders, tegen intrekking van de Certificaten.

13 VERGOEDINGEN EN KOSTEN

- 13.1 De Beheerder heeft overeenkomstig de Beheerovereenkomst recht op de volgende vergoedingen ten laste van het Vastgoedfonds:

- a) de Structureringskosten;
- b) de Transactievergoeding;
- c) de Beheervergoeding;
- d) de Property Management vergoeding;
- e) de Inkoopvergoeding; en
- f) de Performancevergoeding.

De Beheervergoeding wordt per kwartaal vooraf aan de Beheerder voldaan. De Structureringskosten, de Transactievergoeding, de Property Management vergoeding, de Inkoopvergoeding en de Performancevergoeding worden door het Vastgoedfonds voldaan op het tijdstip en overige voorwaarden als opgenomen in het Prospectus. De Beheerder heeft recht op een bedrag ter grootte van de Emissiekosten. Het Vastgoedfonds is gehouden het door haar geïnde bedrag ter grootte van de Emissiekosten aan de Beheerder te vergoeden.

- 13.2 De Initiële kosten en de Operationele kosten komen voor rekening van het Vastgoedfonds. De Beheerder zal worden gecompenseerd voor elk van de Initiële kosten en de Operationele kosten, voor zover deze door hem zijn gemaakt of vooruitbetaald.

14 ONTSLAG EN VERVANGING VAN DE BEHEERDER

- 14.1 De Beheerder zal zo snel mogelijk ontslag nemen als beheerder en directeur van het Vastgoedfonds en als bestuurder van het Administratiekantoor:
 - (i) wanneer hij wordt ontbonden, bij een eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement door de Beheerder en een (onherroepelijke) faillietverklaring van de Beheerder;
 - ii) in geval van een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel in rechte waartegen geen beroep mogelijk is (maar welke wel onderhevig aan cassatie kan zijn en welke uitspraak als definitief zal worden beschouwd indien na 30 dagen na die uitspraak geen beroep is aangetekend) dat de Beheerder schuldig is bevonden aan bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting of dat zij door opzet of grove nalatigheid één of meer van bepalingen van deze Administratievoorwaarden heeft geschonden en dit een wezenlijk nadelig effect op het Vastgoedfonds heeft, met dien verstande dat geen beëindiging als op de hiervoor beschreven wijze mogelijk is indien deze bewuste roekeloosheid, opzet of valsheid in geschrifte onmiddellijk wordt stopgezet en het Vastgoedfonds binnen negentig dagen volledig schadeloos wordt gesteld voor alle nadelige effecten op de Fondsactiva die door die handeling zijn veroorzaakt. Ontslag op de gronden als omschreven onder dit punt (ii) zal slechts worden ingediend na



verkregen schriftelijke toestemming van de Vergadering met een meerderheid van stemmen van tenminste tweederde (2/3) op een Vergadering waar ten minste vijftig procent (50%) van alle uitgegeven Certificaten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

- 14.2 De Beheerder is gehouden om bij (een voorgenoemen) beëindiging van zijn taken alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan een opvolgend beheerder noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.
- 14.3 Indien de Beheerder zijn activiteiten staakt, zullen de Certificaathouders door het Administratiekantoor van dit feit in kennis worden gesteld en zal binnen vier (4) weken een Vergadering bijeen worden geroepen om een nieuwe beheerder en bestuurder van het Administratiekantoor te benoemen. Elke Certificaathouder is ingeval van ontstentenis van de Beheerder bevoegd een dergelijke Vergadering bijeen te roepen.
- 14.4 Indien de Beheerder om welke reden dan ook zijn functie niet langer uitoefent en tijdens de Vergadering als bedoeld in artikel 14.3 geen opvolgend beheerder wordt aangewezen, is de Vergadering gerechtigd een interim-beheerder en bestuurder van het Administratiekantoor te benoemen totdat de Vergadering een opvolgend beheerder heeft benoemd.
- 14.5 Ingeval de Beheerder wordt vervangen op grond van artikel 14.1, heeft de Beheerder recht op een vergoeding gelijk aan de gederfde Beheervergoeding en Performancevergoeding, tenzij de Beheerder op ernstige wijze is tekort geschoten in de uitvoering van het beheer overeenkomstig deze Administratievoorwaarden en de Beheer-overeenkomst.

15 VERGADERING VAN CERTIFICAATHOUDERS

- 15.1 Binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar wordt een jaarlijkse Vergadering gehouden. Onverminderd het overigens ter zake bepaalde in deze Administratievoorwaarden, wordt een Vergadering bijeengeroepen op initiatief van de Beheerder.
- 15.2 De Beheerder roept een Vergadering bijeen door de Certificaathouders daartoe uit te nodigen niet later dan de vijftiende (15e) dag voor die der Vergadering, waarbij wordt aangegeven op welke datum, tijdstip en plaats de Vergadering zal worden gehouden en over welke agendapunten en voorstellen zal worden beraadslaagd.
- 15.3 De Vergadering wordt voorgezeten door de Beheerder dan wel een door haar aangewezen derde. De voorzitter wijst de secretaris aan. Tenzij van het ter Vergadering verhandelde een notariële proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door

de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende Vergadering, dan wel vastgesteld door een volgende Vergadering.

- 15.4 Besluiten van de Vergadering worden genomen, tenzij in deze Administratievoorwaarden anders is bepaald, bij gewone meerderheid van stemmen. Elk Certificaat geeft recht op één (1) stem in de Vergadering.
- 15.5 De Certificaathouders kunnen alle besluiten, welke zij in Vergadering kunnen nemen, ook buiten Vergadering nemen, met inachtneming van de vereisten zoals deze voor dergelijke besluiten in de Vergadering gelden. Het uitbrengen van stem buiten Vergadering kan plaatsvinden per e-mail, of andere schriftelijke wijze. Van een dergelijk besluit wordt melding gemaakt in het notulenregister van de Vergadering en bovendien worden de bescheiden, waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de Vergadering bewaard en wordt, zodra het besluit is genomen, daarvan aan alle Certificaathouders mededeling gedaan.

16 INVESTERINGSKOMMISSIE

- 16.1 De Vergadering zal zorgdragen voor de benoeming van een Investeringscommissie. De Investeringscommissie zal bestaan uit een drietal leden. Leden van de Investeringscommissie worden door de Vergadering benoemd op voordracht van de Beheerder. Leden van de Investeringscommissie kunnen door de Vergadering te allen tijde worden geschorst of ontslagen. De Investeringscommissie heeft tot taak om erop toe te zien dat de Beheerder bij de samenstelling en het beheer van de beleggingsportefeuille van het Vastgoedfonds handelt in overeenstemming met het Beleggingsbeleid, zoals omschreven in het Prospectus.

17 WIJZIGING VAN DE ADMINISTRATIEVOORWAARDEN

- 17.1 Uitzonderd wijzigingen die verband houden met het bepaalde in artikel 17.2, kunnen deze Administratievoorwaarden uitsluitend worden gewijzigd door een besluit van de Vergadering, op voorstel van de Beheerder, genomen met minste 3/4 (75%) van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering waarin ten minste vijftig procent (50%) van de Certificaten is vertegenwoordigd. Indien in deze Vergadering niet het vereiste quorum van ten minste vijftig procent (50%) van de Certificaten is vertegenwoordigd, zal een tweede Vergadering worden bijeengeroepen ten aanzien van welke Vergadering de gestelde quorumeis niet geldt.
- 17.2 De Certificaathouders verlenen hierbij een onherroepelijke en onvoorwaardelijke last met privative



werking en onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht aan de Beheerder om te besluiten tot wijziging van deze Administratievoorwaarden en dat besluit uit te voeren, er toe strekkende dat deze Administratievoorwaarden in lijn worden gebracht met (veranderende) wet- en regelgeving, ingeval van ondergeschikte aanpassingen (bijvoorbeeld tekstueel van aard) van deze Administratievoorwaarden die geen inbreuk maken op de rechten van Certificaathouders, alsmede om al datgene te verrichten wat noodzakelijk, nuttig of wenselijk in verband met het voorgaande is.

- 17.3 Een wijziging van deze Administratievoorwaarden is uitsluitend geldig, mits deze schriftelijk is vastgelegd. Certificaathouders zullen over wijziging van de Administratievoorwaarden door de Beheerder worden geïnformeerd.

18 BEÏNDIGING EN LIQUIDATIE

- 18.1 De Beheerder is slechts bevoegd over te gaan tot verkoop en vervreemding van alle door het Administratiekantoor gehouden aandelen in het Vastgoedfonds met goedkeuring van de Vergadering.

- 18.2 Het Administratiekantoor zal over gaan tot beëindiging en vereffening van het Vastgoedfonds na een van de volgende gebeurtenissen:

- (a) na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering, op voorstel van de Beheerder,
- (b) na een daartoe strekkend besluit van de Beheerder, welk besluit slechts zal worden genomen nadat het Vastgoed is verkocht en overgedragen;
- (c) door ontbinding van het Vastgoedfonds krachtens onherroepelijke rechterlijke beslissing;
- (d) na een daartoe strekkend besluit van de Beheerder op het moment dat er geen Certificaathouder meer participeert in het Vastgoedfonds.

Een besluit tot beëindiging en vereffening van het Vastgoedfonds als bedoeld onder (a) kan slechts worden genomen met ten minste 3/4 (75%) van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering waarin ten minste vijftig procent (50%) van de Certificaten is vertegenwoordigd. Indien in deze Vergadering niet het vereiste quorum van ten minste vijftig procent (50%) van de Certificaten is vertegenwoordigd, zal een tweede Vergadering worden bijeengeroepen ten aanzien van welke Vergadering de gestelde quorumeis niet geldt.

- 18.3 De vereffening van het Vastgoedfonds zal geschieden door de Beheerder. Na beëindiging van het Vastgoedfonds zullen verder geen werkzaamheden meer worden verricht, behalve de handelingen die noodzakelijk zijn voor de afwikkeling van het Vastgoedfonds en de uitkering van eventuele overgebleven Fondsactiva aan de Certificaathouders. Tijdens de liquidatieperiode zullen deze

Administratievoorwaarden, voor zover mogelijk onverminderd van kracht blijven.

- 18.4 Het saldo dat na de liquidatie overblijft na voldoening van alle verplichtingen aan derden, waaronder de Transactievergoeding, de Performancevergoeding en de aan de verkoop van de Fondsactiva verbonden kosten en de onder de financiering af te lossen bedragen, wordt onder de Certificaathouders verdeeld naar rato van het aantal door hen gehouden Certificaten, waardoor de Certificaten komen te vervallen.

- 18.5 Bij beëindiging van de administratie worden de aandelen door het Administratiekantoor aan de houders van de daartegenover uitgegeven Certificaten overgedragen tegen intrekking van de Certificaten. Een Certificaathouder heeft niet het recht beëindiging van de administratie te vorderen.

- 18.6 Vervreemding van door het Administratiekantoor gehouden aandelen aan het Vastgoedfonds kan slechts geschieden met toestemming van de houder van de daartegenover uitgegeven Certificaten, tegen intrekking van de desbetreffende Certificaten en onmiddellijke betaling aan de Certificaathouder van de verkoopopbrengst. Onder vervreemding wordt voor de toepassing van dit artikel niet verstaan overdracht aan Certificaathouders ingeval van decertificering, als voorzien in de Administratievoorwaarden.

19 GEEN VERGADERRECHTEN CERTIFICAATHOUDERS

- 19.1 De uitgifte van Certificaten volgens deze Administratievoorwaarden geschiedt zonder medewerking van het Vastgoedfonds en de Fondsstatuten bepalen dat de houders van certificaten in het kapitaal van de vennootschap niet het recht hebben om, in persoon of bij schriftelijk gevolmachtigde, de algemene vergadering bij te wonen en daar het woord te voeren, noch de overige rechten die de wet toekent aan houders van certificaten waaraan vergaderrecht is verbonden.

20 TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER

- 20.1 Op deze Administratievoorwaarden is uitsluitend Nederlandse recht van toepassing en deze Administratievoorwaarden dienen dienovereenkomstig te worden geïnterpreteerd.

- 20.2 Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Administratievoorwaarden, inclusief wijzigingen daarop dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen exclusief worden beslecht door de bevoegde rechtbank te Amsterdam, Nederland.



D. Beheerovereenkomst

Deze overeenkomst inzake beheer (de “**Overeenkomst**”) is aangegaan op 25 juli 2013 tussen de volgende partijen (elk een “**Partij**” en gezamenlijk de “**Partijen**”):

SUPERMARKT BELEGGINGSFONDS B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam, (het “**Vastgoedfonds**”);

en

ANNEXUM BEHEER B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam (de “**Beheerder**”).

Overwegende dat:

- (A) Het Vastgoedfonds is een beleggingsinstelling als bedoeld op de Wet op het financieel toezicht (de “**Wft**”), waarvan de gewone aandelen worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen. De aandelen zijn gecertificeerd. De certificaten van het Vastgoedfonds zijn/worden uitgegeven aan beleggers (de “**Certificaathouders**”). De verhouding tussen Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen en de Certificaathouders wordt beheerd door de administratievoorwaarden Supermarkt Beleggingsfonds (de “**Administratievoorwaarden**”);
- (B) De Beheerder optreedt als de beheerder van het Vastgoedfonds, als bedoeld in de Wft en uit dien hoofde optreedt als statutaire directie van het Vastgoedfonds. Het Vastgoedfonds en de Beheerder in deze Overeenkomst de voorwaarden wensen vast te leggen die van toepassing zijn op het beheer van de Beheerder.

Komen overeen als volgt:

1 DEFINITIES, INTERPRETATIE EN EFFECTIEVE WERKING

- 1.1 In deze Overeenkomst hebben begrippen beginnend met een hoofdletter, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, de betekenis daaraan toegekend in het prospectus van het Vastgoedfonds gedateerd 8 mei 2013 (het “**Prospectus**”).
- 1.2 Tenzij anders bepaald, betekent elke verwijzing in deze Overeenkomst naar:
 - (a) een “**Artikel**” zal moeten worden gelezen als een verwijzing naar een artikel van

deze Overeenkomst;

- (b) deze “**Overeenkomst**”, de “**Administratievoorwaarden**”, het “**Prospectus**”, of elk andere overeenkomst of document, omvat tevens alle wijzigingen daarvan van welke aard dan ook, en zal moeten worden gelezen als een verwijzing naar deze overeenkomsten of documenten zoals meest recentelijk gewijzigd;
- (c) een “**wijziging**” omvat tevens aanvullingen, vernieuwingen, herformuleringen of wetswijzigingen en het woord “**wijzigen**” en woorden die daarvan zijn afgeleid dienen dienovereenkomstig te worden uitgelegd;
- (d) de term “**met inbegrip van**” zal niet beperkend worden uitgelegd maar betekent “**met inbegrip van doch niet beperkt tot of zonder de algemeenheid van het voorgaande**” en het woord “**omvatten**” en woorden die daarvan zijn afgeleid dienen dienovereenkomstig te worden uitgelegd;
- (e) de term, “**Certificaathouder**”, “**Beheerder**”, of enig andere “**persoon**” zal zodanig uitgelegd worden dat het de rechtsopvolgers en toegestane begunstigen omvat;
- (f) de term “**persoon**” omvat elke persoon, firma, bedrijf, onderneming, overheid, staat of instantie van een staat of elke vereniging, trust, vennootschap onder firma of andere entiteit (ongeacht of deze zelf rechtspersoonlijkheid bezit) of twee of meer van voornoemden.
- (g) een wetsbepaling verwijst naar die bepaling zoals gewijzigd of opnieuw aangenomen.

- 1.3 De aanhef van artikelen zijn uitsluitend gemakshalve of ter verwijzing bedoeld.
- 1.4 In deze Overeenkomst omvatten woorden en uitdrukkingen in het enkelvoud tevens, indien de context dit toelaat of vereist, het meervoud en *vice versa* en omvatten mannelijke woorden en uitdrukkingen, indien de context dit toelaat of vereist, het vrouwelijk en het onzijdig en *vice versa*.



2 BEHEER

2.1 De Beheerder is belast met het beheer en de directievoering van het Vastgoedfonds en als zodanig gerechtigd en bevoegd om het Vastgoedfonds te vertegenwoordigen en namens het Vastgoedfonds (i) Fondsactiva en Fondspassiva te verkrijgen en daarover te beschikken in naam van het Vastgoedfonds (ii) om alle overige handelingen in zijn eigen naam of in naam van het Vastgoedfonds te verrichten die redelijkerwijze noodzakelijk of bevorderlijk zijn voor de beleggingsdoelstelling, waaronder begrepen (doch niet uitsluitend) de uitoefening van alle rechten die aan het Vastgoedfonds zijn verleend en de nakoming van alle verplichtingen die het Vastgoedfonds op zich heeft genomen in het kader van de investering in, de exploitatie en de vervreemding van het Vastgoed.

De bevoegdheden van de Beheerder omvatten onder meer:

- (i) het aangaan, nakomen en uitvoeren van contracten van enigerlei soort die noodzakelijk zijn of verbonden zijn aan de beleggingsdoelstelling;
- (ii) het sluiten van huurovereenkomsten ter zake het Vastgoed alsmede hiermee samenhangende overeenkomsten;
- (iii) het openen van één of meerdere bankrekeningen ten name van het Vastgoedfonds en het ten laste van de betreffende bankrekeningen verrichten van betalingen die in het kader van het beheer van het Vastgoedfonds noodzakelijk of gewenst zijn;
- (iv) het zorgdragen voor de administratie van het Vastgoedfonds;
- (v) het aangaan van een of meer leningen (al dan niet in hypothecair verband) in verband met de verkrijging of herfinanciering van het Vastgoed, en de vestiging van zekerheidsrechten die hiermee verband houden, dit alles op voorwaarden en voor een vergoeding die de Beheerder verstandig acht, en mits de Beheerder ervoor zorgdraagt dat nooit verhaal zal worden geboden anders dan op de Fondsactiva;
- (vi) het instellen van, en het voeren van verweer in, gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen in verband met het Vastgoedfonds;
- (vii) het aanwenden, behouden, vervangen of anderszins veilig stellen of met personen of firma's aangaan van overeenkomsten of andere verplichtingen in verband met het beheer of de exploitatie van het Vastgoedfonds, dit alles op de voorwaarden en voor een vergoeding die de Beheerder verstandig acht;
- (viii) het uitoefenen van wettelijke en contractuele rechten die berusten of betrekking hebben op het Vastgoed en andere goederen van het Vastgoedfonds;
- (ix) het bijeenroepen en verzorgen van de Vergadering;
- (x) en voorts al hetgeen de Beheerder noodzakelijk of wenselijk acht met het oog op de beleggingsdoelstelling.

2.2 De Beheerder zal haar werkzaamheden uitvoeren met inachtneming van:

- (a) de statuten van het Vastgoedfonds;
- (b) de Administratievoorwaarden;
- (c) het Prospectus; en
- (d) de belangen van de Certificaathouders.

3 UITBESTEDING

De Beheerder is bevoegd om één of meerdere van haar taken uit te besteden aan derden die ter zake deskundig zijn. De Beheerder zal bij de selectie van derden de nodige zorgvuldigheid in acht nemen. Uitbesteding laat onverlet de respectievelijke verantwoordelijkheid van de Beheerder jegens het Vastgoedfonds.

4 VERGOEDINGEN

4.1 De Beheerder recht op de volgende vergoedingen ten laste van het Vastgoedfonds:

- (a) de Structureringskosten;
- (b) de Transactievergoeding;
- (c) de Beheervergoeding;
- (d) de Property Management vergoeding;
- (e) de Inkoopvergoeding; en
- (f) de Performancevergoeding.

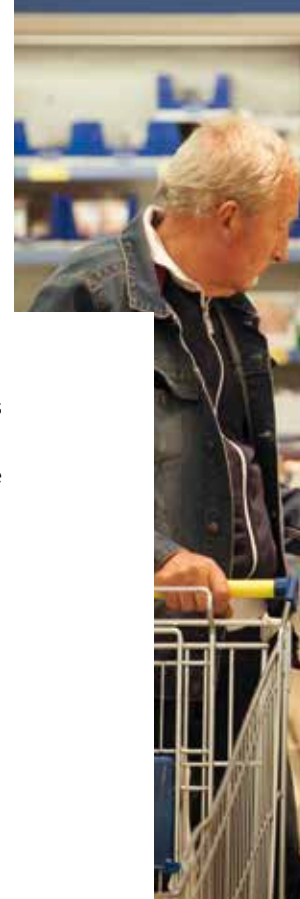
4.2 De Beheervergoeding wordt per kwartaal vooraf aan de Beheerder voldaan. De Structureringskosten, de Transactievergoeding, de Property Management vergoeding, de Inkoopvergoeding en de Performancevergoeding worden door het Vastgoedfonds voldaan op het tijdstip en overige voorwaarden als opgenomen in het Prospectus. De Beheerder heeft recht op een bedrag ter grootte van de Emissiekosten. Het Vastgoedfonds is gehouden het door haar geïnde bedrag ter grootte van de Emissiekosten aan de Beheerder te vergoeden.

5 KOSTEN

De Beheerder zal worden gecompenseerd voor elk van de Initiele kosten en Operationele Kosten, voor zover deze door hem zijn gemaakt of vooruitbetaald.

6 BEPERKING VAN AANSPRAKELIJKHEID

6.1 De Beheerder is uitsluitend aansprakelijk jegens de Certificaathouders voor door hen geleden verliezen in verband met de uitvoering van zijn plichten en verantwoordelijkheden ingevolge deze



Overeenkomst indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage danwel in rechte wordt bepaald dat het verlies rechtstreeks is veroorzaakt door bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting door de Beheerder. De Beheerder is niet aansprakelijk voor verlies geleden door de Certificaathouders als gevolg van het handelen of nalaten van een derde of als gevolg van het handelen of nalaten van de Beheerder veroorzaakt doordat de Beheerder vertrouwt op een voorstelling of garantie van een Certificaathouder. De in de vorige zinnen vermelde aansprakelijkheidsbeperkingen zijn niet van toepassing indien de samenvatting van het Prospectus, wanneer zij samen de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kern gegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in Certificaten te investeren.

7 DUUR EN OPZEGGING

7.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.

7.2 Deze Overeenkomst zal eindigen:

- (i) wanneer de Beheerder wordt ontbonden, bij een eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement door de Beheerder en een (onherroepelijke) faillietverklaring van de Beheerder;
- (ii) in geval van een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel in rechte waartegen geen beroep mogelijk is (maar welke wel onderhevig aan cassatie kan zijn en welke uitspraak als definitief zal worden beschouwd indien na 30 dagen na die uitspraak geen beroep is aangetekend) dat de Beheerder schuldig is bevonden aan bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting of dat zij door opzet of grove nalatigheid één of meer van bepalingen van deze Overeenkomst heeft geschonden en dit een wezenlijk nadelig effect op het Vastgoedfonds heeft, met dien verstande dat geen beëindiging als op de hiervoor beschreven wijze mogelijk is indien deze bewuste roekeloosheid, opzet of valsheid in geschrifte onmiddellijk wordt stopgezet en het Vastgoedfonds binnen negentig dagen volledig schadeloos wordt gesteld voor alle nadelige effecten op de Fondsactiva die door die handeling zijn veroorzaakt. Ontslag op de gronden als omschreven onder dit punt (ii) zal slechts

worden ingediend na verkregen schriftelijke toestemming van tweederde (2/3) meerderheid van de Certificaathouders op een Vergadering waar ten minste vijftig procent (50%) van alle uitgegeven Certificaten aanwezig of vertegenwoordigd zijn;

7.3 De Beheerder zal zo snel mogelijk ontslag nemen als beheerder en directeur van het Vastgoedfonds ingeval van beëindiging van deze Overeenkomst op de gronden genoemd in lid 1 van dit Artikel. De Beheerder is gehouden om bij (een voorgenomen) beëindiging van zijn taken alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan een opvolgend beheerder noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.

7.4 Indien deze Overeenkomst wordt beëindigd op grond van de omstandigheid als genoemd onder artikel 7.2 (i) heeft de Beheerder recht op een vergoeding gelijk aan de gederfde Beheervergoeding en Performancevergoeding, tenzij de Beheerder op ernstige wijze is tekort geschoten in de het beheer of de directievoering op grond van deze Overeenkomst.

8 WIJZIGINGEN IN DEZE OVEREENKOMST

Wijzigingen of aanvullingen op deze Overeenkomst kunnen op ieder moment door Partijen schriftelijk worden overeengekomen.

9 TOEPASSELIJK RECHT

Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Ieder geschil omtrent de geldigheid, uitleg of nakoming van deze overeenkomst zullen worden beslecht door de Rechter te Amsterdam.



E. Adviseurs en relaties

Fiscaal adviseur

PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V.
Thomas R. Malthusstraat 5
1066 JR Amsterdam

Notaris

Loyens & Loeff N.V.
Fred. Roeskestraat 100
1076 ED Amsterdam

Accountant (rendementsprognose)

Deloitte Accountants B.V.
Orlyplein 10
2043 DP Amsterdam
(Deloitte Accountants B.V. is aangesloten bij
Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants)

Accountant

Ernst & Young Accountants LLP
Antonio Vivaldistraat 150
1083 HP Amsterdam
(Ernst & Young Accountants LLP is aangesloten bij
Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants)

Technisch adviseur

Bilfinger Real Estate B.V.
Buitenveldertselaan 5
1082 VA Amsterdam

Secundaire markt

Nederlandsche Participatie Exchange B.V.
Saturnusstraat 60 – 75
5216 AH Den Haag

Bewaarder

SGG Depositary B.V.
Claude Debussylaan 24
1082 MD Amsterdam

Wanneer van een derde afkomstige informatie is opgenomen, wordt bevestigd dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover de Beheerder weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.



F. Taxatie



1 Getaxeerde waarden

Rekening houdend met alle in deze markt update, de bijbehorende rekenbladen en de bijlagen genoemde (bijzondere en algemene) uitgangspunten, gegevens en factoren die van invloed kunnen zijn op de waarde van het getaxeerde en ten tijde van deze taxatie bij taxateurs bekend zijn, is het volgende bepaald op basis van Highest and Best Use (HaBU):

Het getaxeerde	: Huis te Veldelaan 2 te Maasland
Kadastrale aanduiding	: Kadastrale gemeente H, sectie 3763 A1
Peildatum	: 30 april 2014
Marktwaarde	: EUR 5.658.000,- Zegge: Vijf miljoen zeshonderd achteenvijftigduizend euro kosten koper
Bijzondere uitgangspunten	: - Waardering kosten koper; - (Deels) bij voortzetting van de huurovereenkomst(en) en/of (deels) vrij van huur en/of gebruik en ontruimd;
	: Niet van toepassing.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Utrecht, 5 mei 2014

Mevrouw E. Schmidt RTsv MRICS RRV

Utrecht, 5 mei 2014

De heer D.M.P. Brutsaert RTsv MRICS RRV





1 Getaxeerde waarden

Rekening houdend met alle in deze markt update, de bijbehorende rekenbladen en de bijlagen genoemde (bijzondere en algemene) uitgangspunten, gegevens en factoren die van invloed kunnen zijn op de waarde van het getaxeerde en ten tijde van deze taxatie bij taxateurs bekend zijn, is het volgende bepaald op basis van Highest and Best Use (HaBU):

Het getaxeerde	: G.A. Soetemanweg 95-97 te Pernis
Kadastrale aanduiding	: Kadastrale gemeente Pernis, B, 5179, A1, A4, A7, 6519, 4952, 6460 en 4951
Peildatum	: 30 april 2014
Marktwaaarde	: EUR 1.714.000,- k.k. Zegge: Één miljoen zeventienhonderd veertienduizend euro kosten koper
	- Waardering kosten koper; - (Deels) bij voortzetting van de huurovereenkomst(en) en/of (deels) vrij van huur en/of gebruik en ontruimd;
Bijzondere uitgangspunten	: Niet van toepassing.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Utrecht, 5 mei 2014

Mevrouw E. Schmidt RTsv MRICS RRV

Utrecht, 5 mei 2014

De heer D.M.P. Brutsaert RTsv MRICS RRV





1 Getaxeerde waarden

Rekening houdend met alle in deze markt update, de bijbehorende rekenbladen en de bijlagen genoemde (bijzondere en algemene) uitgangspunten, gegevens en factoren die van invloed kunnen zijn op de waarde van het getaxeerde en ten tijde van deze taxatie bij taxateurs bekend zijn, is het volgende bepaald op basis van Highest and Best Use (HaBU):

Het getaxeerde	: Pastoor Huijbenplein 19, 21, 23, 25 en 29
Kadastrale aanduiding	: Kadastrale gemeente G, 6021 A1, A2, A3, A4, A5 en A7
Peildatum	: 30 april 2014
Marktwaarde	: EUR 2.876.000,- k.k. Zegge: Twee miljoen achthonderd zesenzeventigduizend euro kosten koper
	- Waardering kosten koper;
	- (Deels) bij voortzetting van de huurovereenkomst(en) en/of (deels) vrij van huur en/of gebruik en ontruimd;
Bijzondere uitgangspunten	: Niet van toepassing.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Utrecht, 5 mei 2014

Mevrouw E. Schmidt RTsv MRICS RRV

Utrecht, 5 mei 2014

De heer D.M.P. Brutsaert RTsv MRICS RRV





Deloitte Accountants B.V.
Orlyplein 10
1043 DP Amsterdam
Postbus 58110
1040 HC Amsterdam
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9762
www.deloitte.nl

Onderzoeksrapport

Aan: De beheerder van Supermarkt Beleggingsfonds B.V.

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de geprognoseerde rendementscijfers, zoals opgenomen in paragraaf 6.2 “Rendement” in het bijgevoegde prospectus van Supermarkt Beleggingsfonds B.V. te Amsterdam, over de periode 1 januari 2014 tot en met 31 december 2024 onderzocht.

Deze geprognoseerde rendementscijfers, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd (zoals opgenomen onder punt paragraaf 6.2 “Rendement” van het prospectus) zijn opgesteld onder verantwoordelijkheid van de beheerder van de beleggingsinstelling. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake deze geprognoseerde rendementscijfers te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse standaard 3400, “Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie”. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij de beheerder van de beleggingsinstelling, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens, het nagaan van de rekenkundige juistheid van de geprognoseerde rendementscijfers, met inbegrip van de gehanteerde formules en het gehanteerde model, het beoordelen van de objectieve meetbaarheid en representativiteit en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Ons onderzoek betreffende de veronderstellingen kan, als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een oordeel dat een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de rekenkundige juistheid en de opstelling resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

Op grond van ons onderzoek van de geprognoseerde rendementscijfers, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, de gehanteerde formules en het gehanteerde model, is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de geprognoseerde rendementscijfers niet objectief meetbaar en representatief zijn.

Naar ons oordeel zijn de geprognoseerde rendementscijfers rekenkundig juist en op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited





Beperking in gebruik en verspreidingskring

Ons onderzoeksrapport bij de geprognosticeerde rendementscijfers is uitsluitend bestemd voor het informeren van potentiële beleggers en de toezichtstaken van de Autoriteit Financiële Markten zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de geprognosticeerde rendementscijfers, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

Amsterdam, 1 oktober 2014

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. Holland RA



**Initiatiefnemer**

Annexum Invest B.V.
Strawinskylaan 485
(World Trade Center, G-Toren)
1077 XX Amsterdam
Tel: 020-572 01 01
Fax: 020-572 01 02
info@annexum.nl
www.annexum.nl

Accountant

Ernst & Young Accountants LLP

Notaris

Loyens & Loeff N.V.

Fiscalist

PwC Belastingadviseurs

Informatie

Meer informatie over dit fonds?
Kijk op www.annexum.nl
of bel 020 - 572 01 01