

# **Prospectus Nederlands Supermarkt Fonds**

Beleggen in Nederlandse supermarkten



***30 januari 2024***

## **BELANGRIJKE INFORMATIE**

Personen die een belegging in de Participaties overwegen zullen zelf dienen te bepalen of deze belegging voor hun passend is gelet op hun beleggingsdoelstelling, zicht op de risico's, 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 Participaties. Beleggers worden geacht dit hele Prospectus te lezen. In het bijzonder dienen zij het hoofdstuk 'Risicofactoren' te lezen. Dit hoofdstuk beschrijft de elementen van het aanbod en daarmee gepaard gaande risicofactoren. Deze dienen, in samenhang met de rest van het Prospectus, zorgvuldig overwogen te worden alvorens het besluit te nemen om te beleggen in de Participaties.

Dit Prospectus is uitgegeven door de Beheerder. Op enige informatie of verklaring die niet in dit Prospectus staat, mag niet worden afgegaan 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 Participaties 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 Participaties, dan 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 Participaties (behalve aan degenen wier inschrijving op Participaties is afgewezen).

Bij het maken van een investeringsbeslissing in relatie tot de Participaties, moeten beleggers volledig afgaan op hun eigen onderzoek naar de Participaties en de voorwaarden van het aanbod van Participaties, inclusief de daarbij betrokken risico's. Een investering in Participaties zal risico's met zich meebrengen als gevolg van, onder meer, de beperkte verhandelbaarheid van de Participaties. Beleggers moeten de financiële draagkracht en de bereidheid hebben om de risico's die zijn verbonden aan een investering in Participaties, te accepteren.

### **Geldigheid prospectus**

De geldigheid van dit Prospectus verstrijkt zodra alle Participaties van de Aanbieding zijn toegewezen (ten vroegste één kalendermaand na datum van het Prospectus), doch uiterlijk op 29 januari 2025. De verplichting om het prospectus aan te vullen in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden is niet meer van toepassing wanneer een prospectus niet langer geldig is.

**Vertrouwen van beleggers 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 Participaties, (b) enige buitenlandse overdrachtsbeperking die van toepassing kan zijn op de aankoop, inschrijving, het houden, de overdracht van de Participaties 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 Participaties. Beleggers moeten uitsluitend afgaan op hun eigen adviseurs. Dat zijn nadrukkelijk niet de partijen die genoemd worden in dit Prospectus, 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 toekomstgerichte opmerkingen of opmerkingen die als zodanig te beschouwen zijn. Deze toekomstgerichte opmerkingen kenmerken zich door het gebruik van toekomstgerichte termen, waaronder: 'geloven', 'schatten', 'streven', 'anticiperen', 'prognosticeren', 'verwachten', 'beogen'. Het kunnen ook ontkenningen van deze termen zijn 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, beleggersrendement, operationeel resultaat, financiële toestand, liquiditeit, verwachtingen en uitkeringsbeleid van het Vastgoedfonds. Naar hun aard brengen toekomstgerichte opmerkingen risico's en onzekerheden met zich mee. Zij zijn immers gerelateerd aan gebeurtenissen en hangen af 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 Vastgoedfonds, het operationeel resultaat, de financiële toestand, liquiditeit, het uitkeringsbeleid in de periode na de aanbidding 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 een directe aanwijzing 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 Participaties kan fluctueren.

## INHOUDSOPGAVE

|                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Samenvatting .....</b>                                                           | <b>6</b>  |
| 1.1 <i>Inleiding en waarschuwingen .....</i>                                           | 6         |
| 1.2 <i>Essentiële informatie over het Vastgoedfonds .....</i>                          | 6         |
| 1.3 <i>Essentiële informatie over de effecten .....</i>                                | 10        |
| 1.4 <i>Essentiële informatie over de aanbidding van effecten aan het publiek.....</i>  | 11        |
| <b>2. Risicofactoren .....</b>                                                         | <b>13</b> |
| 2.1 <i>Marktrisico's .....</i>                                                         | 13        |
| 2.2 <i>Risico's met betrekking tot het Vastgoed .....</i>                              | 15        |
| 2.3 <i>Risico's met betrekking tot de Financiering .....</i>                           | 18        |
| 2.4 <i>Risico's met betrekking tot de Participaties .....</i>                          | 22        |
| 2.5 <i>Risico's met betrekking tot het Vastgoedfonds .....</i>                         | 23        |
| <b>3. Aanbidding 25 .....</b>                                                          | <b>25</b> |
| 3.1 <i>Historie en Fondsomvang .....</i>                                               | 25        |
| 3.2 <i>Doel en omvang Aanbidding .....</i>                                             | 25        |
| 3.3 <i>Uitgifteprijs.....</i>                                                          | 27        |
| 3.4 <i>Toewijzing, inschrijving van Participaties .....</i>                            | 28        |
| <b>4. Beleggingsbeleid .....</b>                                                       | <b>30</b> |
| 4.1 <i>Doelstelling .....</i>                                                          | 30        |
| 4.2 <i>Beleggingsbeleid .....</i>                                                      | 30        |
| 4.3 <i>Vastgoedportefeuille .....</i>                                                  | 32        |
| <b>5. Relevante markten .....</b>                                                      | <b>38</b> |
| 5.1 <i>De Nederlandse economie .....</i>                                               | 38        |
| 5.2 <i>De Nederlandse vastgoedmarkt.....</i>                                           | 38        |
| 5.3 <i>Trends en ontwikkelingen supermarkten.....</i>                                  | 39        |
| <b>6. Financiële gegevens en beleggingsrendement.....</b>                              | <b>42</b> |
| 6.1 <i>Historische financiële informatie.....</i>                                      | 42        |
| 6.2 <i>Financiering .....</i>                                                          | 44        |
| 6.3 <i>Rendementsprognose.....</i>                                                     | 48        |
| 6.4 <i>Opbrengsten .....</i>                                                           | 58        |
| 6.5 <i>Kosten .....</i>                                                                | 58        |
| 6.6 <i>Financieringsbeleid.....</i>                                                    | 64        |
| 6.7 <i>Uitkeringsbeleid .....</i>                                                      | 65        |
| 6.8 <i>Handelswaarde versus Intrinsieke Waarde.....</i>                                | 66        |
| <b>7. Juridische aspecten .....</b>                                                    | <b>69</b> |
| 7.1 <i>Structuur Vastgoedfonds .....</i>                                               | 69        |
| 7.2 <i>Participaties.....</i>                                                          | 80        |
| 7.3 <i>Verslaglegging en overige kennisgeving; Vergadering van Participanten .....</i> | 82        |
| 7.4 <i>Grondslagen voor waardering- en resultaatbepaling.....</i>                      | 83        |
| <b>8. Fiscale aspecten .....</b>                                                       | <b>85</b> |
| 8.1 <i>Inleiding.....</i>                                                              | 85        |
| 8.2 <i>Fiscale aspecten van het Vastgoedfonds .....</i>                                | 85        |
| 8.3 <i>Fiscale behandeling van participerende natuurlijke personen .....</i>           | 87        |
| 8.4 <i>Fiscale behandeling van participerende rechtspersonen .....</i>                 | 89        |
| 8.5 <i>Overig.....</i>                                                                 | 91        |
| <b>9. Overige informatie .....</b>                                                     | <b>93</b> |
| 9.1 <i>Overige informatie .....</i>                                                    | 93        |

|            |                                                                       |     |
|------------|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| 9.2        | <i>Prospectus en overige documentatie</i> .....                       | 94  |
| 9.3        | <i>Verklaring van de Beheerder</i> .....                              | 95  |
| 10.        | <b>Definities en Interpretatie</b> .....                              | 97  |
| Bijlage A. | <b>Fondsvoorwaarden Nederlands Supermarkt Fonds</b> .....             | 105 |
| Bijlage B. | <b>Statuten Stichting Houdster Vastgoed III</b> .....                 | 120 |
| Bijlage C. | <b>Overeenkomst van beheer</b> .....                                  | 125 |
| Bijlage D. | <b>Overeenkomst inzake juridische eigendom en administratie</b> ..... | 131 |
| Bijlage E. | <b>Adviseurs en zakelijke relaties</b> .....                          | 136 |

## **1. Samenvatting**

### **1.1 Inleiding en waarschuwingen**

Deze samenvatting moet worden gelezen als inleiding op dit prospectus, inclusief bijlagen en de documenten die zijn opgenomen door middel van verwijzing (het "Prospectus"). Iedere beslissing om in de Participaties te beleggen moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. De kans bestaat dat de belegger het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De belegger zelf is verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing.

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 Beheerder die deze samenvatting heeft ingediend kan wettelijk aansprakelijk worden gesteld en uitsluitend indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, inaccuraat of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de essentiële informatie bevat om beleggers te ondersteunen wanneer zij overwegen in de Participaties te beleggen.

De effecten die worden aangeboden zijn vorderingsrechten, rechtgevend op een evenredig gedeelte van het Fondsvermogen en de winst (de "Participaties") van Nederlands Supermarkt Fonds (het "Vastgoedfonds"). De ISIN code van de Participaties is NL00150006G9. De LEI-code van het Vastgoedfonds is 2549001XOOGLTUH5I251. Het Vastgoedfonds wordt beheerd en bestuurd door Annexum Beheer BV (de "Beheerder"). De LEI-code van de Beheerder is: 724500CEOB654M21XC86. De contactgegevens van het Vastgoedfonds en van de Beheerder zijn: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam, telefoon: 020-5720101, e-mail: info@anexum.nl, website: www.anexum.nl.

De bevoegde autoriteit die het Prospectus op 30 januari 2024 heeft goedgekeurd is de Stichting Autoriteit Financiële Markten (de AFM). De contactgegevens van de AFM zijn: Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam, telefoon: 020 - 7972000, website: www.afm.nl.

### **1.2 Essentiële informatie over het Vastgoedfonds**

#### **Welke instelling geeft de effecten uit?**

Het Vastgoedfonds, Nederlands Supermarkt Fonds, is gestructureerd als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht en is fiscaal transparant. Het Vastgoedfonds is gevestigd in Amsterdam en werkt onder Nederlands recht. De LEI-code van het Vastgoedfonds is 2549001XOOGLTUH5I251.

Het Vastgoedfonds is aangegaan en heeft een portefeuille supermarktvastgoed verworven per 1 mei 2021. Het eigen vermogen van het Vastgoedfonds is toen ingebracht door een groep van 32 investeerders (de "Seed Investors").

Met de Seed Investors zijn ten tijde van hun deelname aanvullende afspraken gemaakt over de herplaatsing van hun Participaties. De Seed Investors zijn gerechtigd om een opdracht te geven om bij drie emissies van het Vastgoedfonds telkens 1/3 van hun oorspronkelijke deelname in Participaties door het Vastgoedfonds te laten inkopen uit de opbrengsten van deze emissies. Oorspronkelijk zijn 1.697.493 Participaties uitgegeven aan Seed Investors. De inkoopopdrachten uit de eerste twee emissies zijn afgewikkeld. Momenteel zijn de Seed Investors nog gerechtigd om een inkoopopdracht te geven voor 568.335 Participaties in een volgende emissie, die zal plaatsvinden na de in dit Prospectus beschreven Aanbieding, naar verwachting in de tweede helft van 2024. Dit betreft ongeveer 25,3% van het totaal aantal uitstaande Participaties per datum van dit Prospectus. De aanvullende afspraken met de Seed Investors worden nader beschreven in paragraaf 7.2.

De Aanbieding is gestart op 14 oktober 2022 met een oorspronkelijke omvang van 31,7 miljoen. Omdat de 12-maands geldigheidstermijn van het prospectus van dezelfde datum afliep voordat de Aanbieding volledig voltekend was is de Aanbieding gepauzeerd op 13 oktober 2023. In dit Prospectus wordt uitsluitend het restant van deze Aanbieding beschreven.

Momenteel bestaat de vastgoedportefeuille van het Vastgoedfonds (het “Vastgoed”) uit 47 objecten in Nederland met in totaal 43 supermarkten. Zes van de 43 supermarkten zijn onderdeel van een (wijk)winkelcentrum c.q. winkelstraat, te weten de locaties: Drachten, Hapert, Spijkenisse, Veendam en Zuidwolde. Verder bevat de portefeuille vijf locaties met uitsluitend overige winkelruimte en een leegstaand object te Hoogezand. Laatstgenoemde object is verkocht en wordt naar verwachting geleverd in februari 2024.

De totale gefactureerde jaarlijkse huuropbrengsten (excl. BTW) (de “Bruto Huuropbrengsten”) van het Vastgoedfonds bedragen circa € 15,7 miljoen per jaar en het totale oppervlakte betreft circa 86.556 m<sup>2</sup>.

Het Vastgoedfonds heeft per 31 december 2022 een balanstotaal van ca. € 248,0 miljoen (€ 245,1 miljoen per 30 juni 2023). De voornoemde hypothecaire financiering bedroeg op dat moment ca. € 127,8 miljoen (€ 126,3 miljoen per 30 juni 2023). De financiering is in juli 2023 uitgebreid met € 10,0 miljoen euro. De totale hypothecaire financiering is per 31 juli 2023 € 136,3 miljoen.

De beheerder van het Vastgoedfonds is de Beheerder, Annexum Beheer BV. De bestuurders van de Beheerder zijn de heren H.W. Boissevain, H.F.J.P.M.G. Grevers, R.P. Boon, J.E.P. de Boer en R.M. Jansen.

## Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

Hieronder is de essentiële financiële informatie over het Vastgoedfonds opgenomen.

| Aanvullende informatie<br>(per 30 juni 2023) | Totale waarde uitstaande<br>Participaties | Aantal<br>Participaties | Intrinsieke waarde<br>per Participatie |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------|
| Participaties                                | € 111.853.974                             | 2.360.874               | € 47,38                                |

| Winst- en verliesrekening (€ '000)   | 2021*   | 2022    | HY 2022 | HY 2023 |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Netto inkomsten                      | (8.615) | 12.443  | 6.390   | 6.067   |
| Nettowinst                           | (9.624) | 12.013  | 6.033   | 5.723   |
| Performancevergoeding                | -       | -       | -       | -       |
| Beheervergoeding                     | (742)   | (1.191) | (609)   | (600)   |
| Overige vergoedingen                 | -       | -       | -       | -       |
| Beleggingsresultaat per Participatie | (4,10)  | 5,10    | 2,56    | 2,42    |

| Balans (€ '000)        | 31-dec-2021* | 31-dec-2022 | 30-jun-2022 | 30-jun-2023 |
|------------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Totale activa          | 237.531      | 247.995     | 242.921     | 245.063     |
| Loan-to-value (totaal) | 54,0%        | 52,9%       | 54,0%       | 51,9%       |

\* Het boekjaar 2021 is een verkort boekjaar van 1 mei 2021 t/m 31 december 2021.

## Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de uitgevende instelling?

### Risico waardedaling vastgoed

Het Totaal Beleggingsrendement kan dalen, of zelfs negatief worden, als het Vastgoed in waarde daalt. Hoog risico.

### Inflatierisico

Bij een lagere inflatie dan geprognosticeerd zullen de huurinkomsten, en daarmee de vastgoedwaarde, minder sterk stijgen dan verwacht. Gemiddeld risico.

### Verhuur- en leegstandsrisico

Als huurovereenkomsten eindigen kan dat leiden tot lagere huurinkomsten en dus negatieve gevolgen hebben voor het rendement. Gemiddeld risico.

### Huurherzieningsrisico

Als een huurder erin slaagt om via een huurherzieningsprocedure een lagere huurprijs af te dwingen, leidt dat tot lagere huurinkomsten en heeft dus negatieve gevolgen hebben voor het rendement. Gemiddeld risico.

### Debiteurenrisico

Als huurders de huur niet (volledig) betalen aan het Vastgoedfonds dalen de inkomsten van het Vastgoedfonds en daarmee het rendement. Gemiddeld risico.

### Risico verslechtering risico/rendementverhouding beleggingsportefeuille door aan- en verkopen.

Als beleggingen van mindere kwaliteit aan de portefeuille worden toegevoegd, of objecten van betere kwaliteit aan de portefeuille worden onttrokken verslechtert de risico/rendementverhouding van de beleggingsportefeuille. Laag risico.



#### Concentratierisico

Niet gespreid beleggen is risicovol omdat zowel de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille als het rendement afhankelijk is van een beperkt aantal factoren. Gemiddeld risico.

#### Risico onverzekerbare schade

Het Vastgoed kan schade oplopen of schade veroorzaken. Hoewel voor het Vastgoed een opstalverzekering is afgesloten zijn niet alle voorvallen te verzekeren. Laag risico.

#### Hefboomrisico

Als de rentelasten hoger ten opzichte van het exploitatieresultaat neemt het rendement op de Participaties sneller af dan op het totaal vermogen, door de hefboomwerking van de financiering. Hoog risico.

#### Risico dat convenanten worden doorbroken

De financiering bevat afspraken die tot gevolg kunnen hebben dat de lening opeisbaar wordt, of de kasstroom moet worden aangewend voor aflossing, bij een daling van de inkomsten of van de waarde van het Vastgoed. Gemiddeld risico.

#### Executierisico

Als een financier het hypotheekrecht uitwint tegen een prijs die lager ligt dan de boekwaarde komt het verschil in mindering op de waarde van een Participatie. Laag risico.

#### Herfinancieringsrisico

Als er na afloop van de financiering geen nieuwe financiering kan worden afgesloten dient het Vastgoedfonds de financiering op een andere manier terug te betalen, bijvoorbeeld door (gedeeltelijke) verkoop van de portefeuille of een emissie. Laag risico.

#### Renterisico

Als een nieuwe financiering slechts kan worden afgesloten op ongunstiger voorwaarden heeft dit een negatieve impact op het rendement. Gemiddeld risico.

#### Liquiditeitsrisico

Als het Vastgoedfonds onvoldoende liquide middelen heeft kan zij geen dividend uitkeren aan Participanten of zelfs niet aan haar betalingsverplichtingen aan derden voldoen. Laag risico.

#### Kosten risico

Als de kosten hoger zijn dan vooraf ingeschat gaat dit ten koste van het rendement. Laag risico.

#### Wet- en regelgevingrisico

Ongunstige wijziging van wet- en regelgeving kan een drukkend effect hebben op het rendement. Laag risico.

### **1.3 Essentiële informatie over de effecten**

#### **Wat zijn de hoofdkenmerken van de effecten?**

Een Participatie is een vorderingsrecht, rechtgevend op een evenredig gedeelte van het fondsvermogen en de winst van het Vastgoedfonds. De ISIN-code van de Participaties is: NL00150006G9. Op de datum van dit Prospectus zijn door het Vastgoedfonds 2.243.319 Participaties uitgegeven aan Participanten. De Participaties zijn uitgegeven voor onbepaalde tijd.

De voorwaarden waaronder de Participaties worden uitgegeven zijn opgenomen in de voorwaarden van beheer en bewaring van het Vastgoedfonds (de “Fondsvoorwaarden”). De Participaties zijn gecreëerd onder Nederlands recht. De Participaties luiden uitsluitend op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Elk Participatie geeft recht op een evenredig deel in de winst en het Fondsvermogen. Alle Participaties hebben dezelfde stemrechten in de Vergadering van Participanten. In geval van faillissement van het Vastgoedfonds krijgen de Participanten pas een uitkering als alle schuldeisers voldaan zijn, indien al een uitkering gedaan kan worden.

Overdracht van Participaties kan uitsluitend plaatsvinden door het Vastgoedfonds Participaties te laten inkopen op de wijze als beschreven in de Fondsvoorwaarden. Participanten kunnen Participaties dus niet onderling aan elkaar overdragen. Het Vastgoedfonds is closed-end. Dat betekent dat het Vastgoedfonds niet verplicht is om Participaties in te kopen. De Beheerder is gerechtigd te besluiten om Participaties 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 Participanten acht. Het Vastgoedfonds zal in beginsel ook tot inkoop over gaan indien een toetredende belegger kan worden gevonden die Participaties aan zichzelf wil laten uitgeven op dezelfde prijs als die de uittredende Participant wil realiseren. De Participant kan bij het verzoek tot inkoop een of meerdere (toekomstig) Participanten aanwijzen waaraan de ingekochte Participaties gelijktijdig door de Beheerder kunnen worden uitgegeven.

Tweemaal per jaar zal de beschikbare cashflow worden uitgekeerd aan de Participanten. De Beheerder stelt de hoogte van de uitkeringen vast. Daarna wordt de samenstelling en wijze van betaalbaarstelling gepubliceerd op de Website. Hierbij zal de Beheerder in beginsel de beschikbare cashflow 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 kan ook besluiten een hogere uitkering te doen of een extra uitkering.

#### **Waar zullen de effecten worden verhandeld?**

Er is geen liquide markt om Participaties te verhandelen. Voor de Participaties zal geen toelating tot de handel op een gereguleerde markt, markt van een derde land of MKB groeimarkt worden aangevraagd.

### **Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de effecten?**

#### Verhandelbaarheid risico's

Een Participant kan zijn Participaties slechts laten inkopen als hiervoor een toetredende belegger kan worden gevonden op het door hem gewenste prijsniveau. Hoog risico.

### **1.4 Essentiële informatie over de aanbidding van effecten aan het publiek**

#### **Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in dit effect beleggen?**

De Participaties worden aangeboden tegen een uitgifteprijs (de "Uitgifteprijs"), te vermeerderen met 2% Emissiekosten. Voor deze Aanbidding geldt een minimaal af te nemen aantal van 300 Participaties.

De Uitgifteprijs is afhankelijk van het moment waarop het volledig ingevulde inschrijfformulier (inclusief de opgevraagde bijlagen) door de Beheerder is ontvangen en de betaling van de Deelnamesom is bijgeschreven op de bankrekening van het Vastgoedfonds. Wordt zowel de volledige inschrijving als de betaling van de Deelnamesom, uiterlijk om 16.00 uur op de laatste werkdag van een maand ontvangen, dan geldt de Uitgifteprijs die is gepubliceerd op de eerste werkdag van de betreffende maand.

De Uitgifteprijs die geldt voor inschrijvingen tot 29 februari 2024 bedraagt € 55,64.

De inschrijvingsperiode, dat wil zeggen de periode dat de Participaties worden aangeboden, start op de datum van dit Prospectus en sluit zodra alle Participaties zijn toegewezen. De inschrijvingsperiode eindigt uiterlijk 12 maanden na de datum van het Prospectus.

Inschrijvers ontvangen uiterlijk de vijfde werkdag na afloop van de maand (danwel de eerste verlengde periode eindigend 29 februari 2024) waarin zij hebben ingeschreven op Participaties van de Beheerder bericht omtrent acceptatie van de inschrijving. Indien de inschrijving is geaccepteerd krijgt de Participant een schriftelijke bevestiging dat de Participaties aan de Participant zijn uitgegeven.

Het restant van de Aanbidding zoals beschreven in dit Prospectus leidt naar verwachting tot een uitgifte van 183.400 Participaties. Hierdoor zullen de Participaties die eerder werden uitgegeven verwateren. Ten opzichte van het huidige aantal uitstaande Participaties (2.243.319) leidt de het restant van de Aanbidding tot een verwatering van ca. 8,2%.

De kosten die verband houden met de Aanbidding, te weten de Marketing- en adviseurskosten en de Structureringsvergoeding, bedragen naar verwachting € 382.000. Deze worden rechtstreeks in rekening gebracht bij het Vastgoedfonds.

#### **Wie is de aanbieder van de Participaties?**

De Beheerder, Annexum Beheer B.V., treedt op als aanbieder van Participaties en als beheerder van het Vastgoedfonds. De Beheerder, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De Beheerder is een besloten vennootschap opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam.

**Waarom wordt dit Prospectus opgesteld?**

Dit Prospectus is uitgebracht in verband met de verlenging van het restant van de Aanbieding van Participaties aan beleggers tegen de Uitgifteprijs.

De bruto-opbrengst van het restant van de Aanbieding zal als volgt, en ook in die volgorde, worden aangewend:

- 1) Marketing- en adviseurskosten, ca. € 0,1 miljoen;
- 2) Een investeringsprogramma in het Vastgoed, ca. € 9,8 miljoen;
- 3) Structureringsvergoeding, ca. € 0,3 miljoen.

De Aanbieding is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overneming met plaatsingsgarantie. De Beheerder heeft, in verband met de vergoedingen die zij ontvangt, belang bij de Aanbieding.

De Beheerder is gerechtigd tot een vergoeding bij de uitgifte en inkoop van Participaties door het Vastgoedfonds, te weten de Structureringsvergoeding respectievelijk de Inkoopvergoeding. De Structureringsvergoeding voor de Aanbieding wordt gematigd van 3% naar 1%. Hierdoor heeft de Beheerder een belang bij uitgifte en inkoop van Participaties. Dit belang kan conflicteren met het belang van de Participanten. Een belangenconflict kan ontstaan doordat de Begeleidingsvergoeding aan de Beheerder verschuldigd is indien een vastgoedobject door het Vastgoedfonds wordt aan- of verkocht. Hierdoor heeft de Beheerder een financieel belang bij het uitvoeren van aan- en verkooptransacties.

## 2. Risicofactoren

Beleggen in het Vastgoedfonds brengt risico's met zich mee. Als deze risico's zich voordoen kan dat een negatieve invloed hebben op het rendement. De waarde van de beleggingen kan dalen. Daarnaast kunnen risico's elkaar versterken; de onderlinge afhankelijkheid is in dit hoofdstuk waar van toepassing toegelicht. Het risico bestaat dat Participanten minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd of dat zelfs de gehele inleg verloren gaat. Participanten dragen niet meer bij in het verlies van het Vastgoedfonds 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. Risico's die op dit moment voor de Beheerder onbekend zijn of waarvan de Beheerder vindt dat ze op dit moment niet materieel zijn, staan niet beschreven. 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. De werkelijke risico's kunnen dan wezenlijk afwijken van de risico's die hier zijn beschreven. Risico's die niet in dit hoofdstuk worden beschreven, worden momenteel als niet materieel beschouwd, of ze zijn op dit moment niet bekend.

De risico's zijn onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Marktrisico's
- Risico's met betrekking tot het Vastgoed;
- Risico's met betrekking tot de Financiering;
- Risico's met betrekking tot de Participaties;
- Risico's met betrekking tot het Vastgoedfonds.

Aan elk risico is de kwalificatie laag, gemiddeld of hoog risico gegeven. Bij het toekennen van deze kwalificatie heeft de Beheerder rekening gehouden met de waarschijnlijkheid dat een risico zich voordoet en de potentiële impact die dit risico heeft. Hierbij zijn de maatregelen die zijn genomen om de waarschijnlijkheid of de impact van het risico te beperken in overweging genomen.

Alleen wie goed inzicht heeft in alles wat de rentabiliteit van de belegging kan beïnvloeden, kan een verantwoorde beleggingsbeslissing nemen. Beleggers die overwegen om deel te nemen wordt geadviseerd deskundig financieel, juridisch en fiscaal advies in te winnen. Zaken als de persoonlijke inkomens- en vermogenspositie van de individuele belegger en het risicoprofiel van het Vastgoedfonds dienen individueel gewogen te worden bij het nemen van de investeringsbeslissing van de belegger.

### 2.1 Marktrisico's

#### Risico waardedaling vastgoed

*Het Totaal Beleggingsrendement kan dalen, of zelfs negatief worden, als het Vastgoed in waarde daalt. Hoog risico.*

De marktwaarde van het Vastgoed is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden op de beleggingsmarkt voor supermarktvastgoed, de beschikbaarheid van financiering, het vertrouwen van beleggers in supermarktvastgoed, perioden van

uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de vastgoedbeleggingsmarkt en/of de (macro-) economische ontwikkelingen.

Een waardedaling van het Vastgoed heeft een daling van de Handelswaarde van de Participaties tot gevolg. Dit komt omdat de Beheerder bij het vaststellen van de Handelswaarde het verschil tussen de activa en de schulden van het Vastgoedfonds als uitgangspunt hanteert. Als de waarde van het voornaamste activum (het Vastgoed) daalt, daalt ook de Handelswaarde. Omdat het Vastgoed deels gefinancierd is met vreemd vermogen werken negatieve waardeontwikkelingen van het Vastgoed versterkt door in de Handelswaarde (zoals beschreven onder het 'Hefboomrisico'). Een daling van de Handelswaarde leidt tot een daling van het Totaal Beleggingsrendement.

Deze daling van het Totaal Beleggingsrendement kan een Participant op de volgende twee manieren raken:

- Indien hij gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds zijn Participaties laat inkopen door het Vastgoedfonds als een toetredende belegger kan worden gevonden die Participaties aan zichzelf wil laten uitgeven op dezelfde prijs als die de uittredende Participant wil realiseren. De Handelswaarde wordt maandelijks gepubliceerd met als doel om een indicatie te geven van de waarde van een Participatie. Toetredende beleggers zullen deze gedaalde Handelswaarde laten meewegen bij de prijs die zij willen betalen per Participatie. Hetzelfde geldt bij inkoop van Participaties door het Vastgoedfonds, aangezien het Vastgoedfonds inkoopt tegen de Handelswaarde. Hierdoor kan een Participant die Participaties wenst te laten inkopen als gevolg van een gedaalde waarde van het Vastgoed, zijn Participaties voor een lagere prijs verkopen. Dit is mede afhankelijk van de Verhandelbaarheid risico's zoals beschreven in paragraaf 2.4.
- Bij beëindiging van het Vastgoedfonds. Indien besloten wordt het Vastgoedfonds te beëindigen, bestaat het risico dat het Vastgoed in waarde is gedaald, waardoor verkoopprijs die het Vastgoedfonds realiseert lager is. Hoe lager de verkoopopbrengst, hoe lager het liquidatiesaldo dat aan de Participanten wordt uitgekeerd.

Voorbeeld: Wanneer de huurkapitalisatiefactor over een looptijd van 10 jaar daalt met 1,0 (van een verwachte factor 17,0 ultimo 2023 naar factor 16,0 ultimo 2033), dan daalt het geprognosticeerde Totaal beleggingsrendement van 8,2% naar 6,9%.

### **Inflatierisico**

*Bij een lagere inflatie dan geprognosticeerd zullen de huurinkomsten, en daarmee de vastgoedwaarde, minder sterk stijgen dan verwacht. Gemiddeld risico.*

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. Een relatief groot deel van de huurstroom (89%) indexeert jaarlijks op hetzelfde moment (1 januari). De indexatie wordt dan vastgesteld door de inflatie per september van het voorafgaande jaar te vergelijken met de inflatie van het jaar daarvoor. Hierdoor kan de jaarlijkse huurindexatie in enig jaar afwijken van het inflatiepercentage dat geldt voor ene kalenderjaar. Over 2022 bedroeg de inflatie per september ca. 14,5%. Voor de rendementsprognose wordt voor 2024 een huurindexatie van 0,2% aangehouden, voor 2025

2,9% en vanaf 2026 wordt rekening gehouden met een jaarlijkse huurindexatie van 2,20%. Het risico bestaat dat de huurindexatie zich zal bewegen onder de niveaus in de rendementsprognose. Hierdoor stijgen de huuropbrengsten minder snel en vallen deze lager uit dan verwacht. Dit gaat ten koste van het Direct beleggingsrendement. Daarnaast is het huurniveau een belangrijke factor voor de waarde van het Vastgoed. Als de huurinkomsten door een lagere inflatie achterblijven zal dit een negatieve impact hebben op de waarde, zoals beschreven onder het Risico waardedaling Vastgoed. 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.

Voorbeeld: In het geval van 1,45% inflatie in plaats van 2,20% zoals geprognosticeerd, daalt het verwachte Direct beleggingsrendement met 0,2% naar 5,5% en het geprognosticeerde Totaal beleggingsrendement met 1,6% naar 6,6%.

## **2.2      *Risico's met betrekking tot het Vastgoed***

### **Verhuur- en leegstandsrisico**

*Als huurovereenkomsten eindigen kan dat leiden tot lagere huurinkomsten en dus negatieve gevolgen hebben voor het rendement. Gemiddeld risico.*

De mogelijkheid bestaat dat één of meerdere huurcontracten met betrekking tot ruimte in het Vastgoed niet zullen worden verlengd. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. In zo'n periode worden geen huurinkomsten gerealiseerd in de desbetreffende ruimte. Het risico bestaat dat in een nieuw huurcontract, als gevolg van een veranderende markt, een lagere huurprijs wordt opgenomen dan in de huidige huurcontracten. De markthuurprijs wordt beïnvloed door het niveau van de inflatie, zoals hiervoor beschreven onder 'Inflatierisico' in paragraaf 2.1. Indien de huurinkomsten van het Vastgoedfonds lager uitvallen dan verwacht gaat dit ten koste van het Direct beleggingsrendement.

De supermarktbranche bevindt zich al enkele jaren in een consolidatieslag. Daardoor vermindert het aantal supermarktketens. Hierdoor zou in de toekomst verminderde concurrentie kunnen ontstaan op de verhuurmarkt, met als risico dat huurprijzen onder druk komen te staan. Daarnaast wordt het supermarktlandschap 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 worden waardoor de huurprijs die gerealiseerd kan worden vermindert. Een supermarkt kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> wordt in dit kader als relatief klein beschouwd.

Voorbeeld: In het geval dat vanaf 2024 de huuropbrengsten slechts 90% zijn van dat wat is geprognosticeerd, dan daalt het Direct beleggingsrendement met 1,1% naar 4,6%.

### **Huurherzieningsrisico**

*Als een huurder erin slaagt om via een huurherzieningsprocedure een lagere huurprijs af te dwingen leidt dat tot lagere huurinkomsten en heeft dus negatieve gevolgen hebben voor het rendement. Gemiddeld risico.*

Huurinkomsten kunnen ook gedurende de looptijd van een huurcontract teruglopen. 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 huurprijsherzieningsprocedure te starten. Dit houdt in dat via de rechter een bijstelling van de contractuele huurprijs naar het niveau van de markthuurprijs kan worden gevorderd. Daarbij kijkt de rechter dan naar het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, in een tijdvak van vijf jaren voorafgaande aan de vordering. Als zich een neerwaartse trend aftekent voor huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte, dan bestaat het risico dat de huurder erin slaagt om een neerwaartse huurprijsherziening af te dwingen. Met als gevolg dat de huuropbrengsten van het Vastgoedfonds, en daarmee het Direct Beleggingsrendement, dalen. Omdat de huurovereenkomsten met de voornaamste huurder Jumbo (ca. 89% van de Bruto huuropbrengsten) zijn ingegaan op 29 december 2020 wordt dit risico groter vanaf 2026.

Voorbeeld: In het geval dat vanaf 2026 de huuropbrengsten slechts 90% zijn, ten gevolge van een huurherzieningsprocedure, van dat wat is geprognosticeerd, dan daalt het Direct beleggingsrendement met 0,9% naar 4,8%.

### **Debiteurenrisico**

*Als huurders de huur niet (volledig) betalen aan het Vastgoedfonds dalen de inkomsten van het Vastgoedfonds en daarmee het rendement. Gemiddeld risico.*

Het risico bestaat dat een huurder niet (volledig) aan haar betalingsverplichting van de huur zal voldoen. De mogelijkheden van huurders om aan hun betalingen te voldoen worden mede ingegeven door hun financiële positie en winstgevendheid.

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 dat een verzorgingsgebied kleiner wordt, of dat een concurrerende supermarkt zich vestigt in het verzorgingsgebied. Ook bestaat het risico dat er door een toename van online aanbieders voor dagelijkse boodschappen minder consumenten naar de fysieke supermarkten zullen gaan, of consumenten daar minder zullen uitgeven. Onderzoeksbureau GfK schat het huidige marktaandeel online op ca. 5%. De Rabobank verwacht dat het marktaandeel online verder groeit naar tussen de 15 - 20% in 2030. In de afgelopen jaren was er overigens ook in de fysieke winkels sprake van een omzetstijging die gelijke tred hield met de procentuele omzetstijging in het online afzetkanaal. Bij een dalende omzet van een supermarkt kan de winstgevendheid van de huurder teruglopen.

Het aandeel van de supermarkten in de totale Bruto huuropbrengsten bedraagt ca. 92%. Zoals beschreven onder het 'Concentratierisico' is de herkomst van de huurinkomsten slechts in beperkte mate gespreid omdat circa 89% van huurinkomsten afkomstig is van dezelfde huurder (Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V.). Er zijn door het Vastgoedfonds geen huurovereenkomsten met individuele franchisenemers afgesloten. Tot meerdere zekerheid heeft Jumbo Groep Holding B.V. uit hoofde van artikel 2:403 van het Burgerlijk Wetboek een verklaring van hoofdelijke aansprakelijkheid voor de uit de rechtshandelingen van Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V. voortvloeiende schulden afgegeven. Als deze huurder niettemin



volledig zou stoppen met betalen zou 89% van de inkomstenstroom van het Vastgoedfonds wegvallen. Dan zal, als de betreffende supermarkten niet aan andere partijen verhuurd kunnen worden, het Vastgoedfonds niet meer in staat kunnen zijn haar leveranciers, waaronder de Financier, volledig te betalen. De risico's hiervan staan beschreven onder 'Risico dat convenanten worden doorbroken', 'Executierisico' en 'Liquiditeitsrisico'. Bij een fonds waarbij de huuropbrengsten meer gespreid zijn over een groter aantal huurders is de impact van wanbetaling van een individuele huurder geringer dan bij het Vastgoedfonds.

Voorbeeld: In het geval dat alle niet supermarkt gerelateerde huurders vanaf 2024 niet in staat zijn om te voldoen aan hun huurverplichtingen en dit aanhoudt over de looptijd van de prognose, dan daalt het Direct beleggingsrendement met 0,9% naar 4,8%.

### **Risico verslechtering risico/rendementsverhouding beleggingsportefeuille door aan- en verkopen**

*Als beleggingen van mindere kwaliteit aan de portefeuille worden toegevoegd, of objecten van betere kwaliteit aan de portefeuille worden onttrokken verslechtert de risico/rendementsverhouding van de beleggingsportefeuille. Laag risico.*

Het Vastgoed wordt volgens het principe van 'buy, hold & sell' aangehouden. Daarbij zal de Beheerder beleggingen aan- of verkopen indien dit voor optimalisatie van de portefeuille gewenst is en in het belang is van de Participanten. De Beheerder streeft ernaar jaarlijks een emissie uit te schrijven indien dit bijdraagt aan de optimalisatie van de vastgoedportefeuille, de verbetering van de verhandelbaarheid van Participaties en/of de verbetering van de risico/rendement-verhouding van het Vastgoedfonds. Naast het spreiden en verkleinen van risico's wordt getracht toekomstbestendig te zijn. Tevens wordt gestreefd naar een portefeuille, die de ontwikkelingen in de markt volgt.

De Participanten lopen het risico dat de toekomstige beleggingsportefeuille van mindere kwaliteit is doordat vastgoedobjecten van mindere kwaliteit, of Overige beleggingen, aan de portefeuille worden toegevoegd. Ook kan het gebeuren dat de betere objecten aan de portefeuille worden onttrokken. Hierdoor kan de beleggingsportefeuille minder renderend worden of kunnen de risico's of kosten die gepaard gaan met de beleggingen toenemen, met een negatieve gevolgen voor het Direct beleggingsrendement of het Indirect beleggingsrendement. De Beheerder kan slechts met goedkeuring van de Investment Committee aan- of verkopen doen indien de aan- of verkoopprijs groter is dan € 2,0 miljoen. Tot aan- of verkopen kopen onder € 2,0 miljoen is de Beheerder zelfstandig bevoegd.

### **Concentratierisico**

*Niet gespreid beleggen is risicovol omdat zowel de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille als het rendement afhankelijk is van een beperkt aantal factoren. Gemiddeld risico.*

Op de datum van het Prospectus bestaat het Vastgoed uit 47 objecten in Nederland met in totaal 43 supermarkten. De totale Bruto huuropbrengsten zijn voor ca. 92% afkomstig uit de supermarkten. Deze supermarkten zijn vrijwel allemaal Jumbo supermarkten. Circa 89% van

de Bruto huuropbrengsten is afkomstig van Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V. Er zijn door het Vastgoedfonds geen huurovereenkomsten met individuele franchisenemers afgesloten.

Door de relatief grote blootstelling van het Vastgoedfonds aan de supermarkt(vastgoed) branche kunnen negatieve ontwikkelingen in die branche ook relatief sterke negatieve impact hebben op het Direct Beleggingsrendement en de waarde van de Participaties. Als bijvoorbeeld de waarde van supermarktvastgoed daalt (als beschreven onder 'Risico waardedaling Vastgoed'), terwijl de waarde van overige vastgoed categorieën op peil blijft, zal de waarde van Participaties dalen. Terwijl deze waardedaling niet, of in mindere mate, doorwerkt bij andere vastgoedbeleggingsfondsen met een portefeuille die meer gespreid is over de verschillende categorieën vastgoed.

Daarnaast is de impact van wanbetaling van de grootste huurder, zoals beschreven onder 'Debiteurenrisico', groot. Als deze huurder volledig zou stoppen met betalen zou 98% van de inkomstenstroom van het Vastgoedfonds wegvallen. Dan zal, als de betreffende supermarkten niet aan andere partijen verhuurd kunnen worden, het Vastgoedfonds niet meer in staat kunnen zijn haar leveranciers, waaronder de Financier, volledig te betalen. De risico's hiervan staan beschreven onder 'Risico dat convenanten worden doorbroken', 'Executierisico' en 'Liquiditeitsrisico'. Bij een fonds waarbij de huuropbrengsten meer gespreid zijn over een groter aantal huurders is de impact van wanbetaling van een individuele huurder geringer dan bij het Vastgoedfonds.

### **Risico onverzekerbare schade**

*Het Vastgoed kan schade oplopen of schade veroorzaken. Hoewel voor het Vastgoed een opstalverzekering is afgesloten zijn niet alle voorvallen te verzekeren. Laag risico.*

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. Indien zich een schadeval voor doet dat niet verzekerd is, zal dat leiden tot onvoorziene kosten wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

## **2.3 Risico's met betrekking tot de Financiering**

### **Hefboomrisico**

*Als de rentelasten hoger ten opzichte van het Exploitatieresultaat neemt het rendement op de Participaties sneller af dan op het totaal vermogen, door de hefboomwerking van de Financiering. Hoog risico.*

Het Vastgoed wordt deels met vreemd vermogen gefinancierd. Per 31 december 2023 bedraagt het aandeel vreemd vermogen 56,3%. Hierdoor werken waardemutaties van het Vastgoed versterkt door in de waarde van een Participatie. Als het Vastgoed met 1% zou dalen, bedraagt de daling van de Handelskoers in dit geval door de hefboomwerking ca. 2,3%. Omdat

de Beheerder gerechtigd is (her)financieringen aan te gaan voor rekening en risico van het Vastgoedfonds wordt de hefboom groter als de Beheerder de financiering vergroot.

Zolang de rentelasten lager zijn dan het Exploitatieresultaat is er sprake van een zogenaamde positieve hefboom. Die leidt tot een hoger rendement voor de Participant. Hier tegenover staat dat indien de financieringsrente door marktontwikkelingen stijgt of de inkomsten van het Vastgoed afnemen, deze hefboomwerking kan verminderen en zelfs kan omslaan. Dit betekent dat het Vastgoedfonds een groter deel van het Exploitatieresultaat, of zelfs het gehele Exploitatieresultaat, moet uitgeven aan rentelasten. Het rendement dat dan voor Participanten resteert loopt in dat geval harder terug dan het rendement op het totaal vermogen van het Vastgoedfonds, of ontbreekt zelfs geheel.

### **Risico dat convenanten worden doorbroken**

*De Financiering bevat afspraken die tot gevolg kunnen hebben dat de lening opeisbaar wordt, of de kasstroom moet worden aangewend voor aflossing, bij een daling van de inkomsten of van de waarde van het Vastgoed. Gemiddeld risico.*

De Financiering bestaat uit een tweetal leningen en elke lening kent financiële convenanten. Dit zijn afspraken die regelen wat de gevolgen zijn als bepaalde financiële ratio's worden doorbroken. Gevolg kan zijn dat de volledige cashflow dient te worden gebruikt voor aflossing of dat de lening opeisbaar wordt en volledig dient te worden terugbetaald.

De Financiering 1 (uitstaande hoofdsom €131,5 miljoen per 31 december 2023) kent de volgende drie financiële convenanten:

- 1) Debt Yield covenant van 7,25%. Dat wil zeggen dat de netto huurinkomsten (Bruto Huuropbrengsten minus Exploitatie-uitgaven) te allen tijde tenminste 7,25% van de uitstaande hoofdsom dienen te bedragen. Indien het niveau van de huurinkomsten onder dit niveau daalt dient de lening zodanig te worden afgelost zodat weer wordt voldaan aan dit covenant. Indien dit niet gebeurt wordt de lening opeisbaar.
- 2) Loan to Value covenant van 61,5% tot 22 december 2024. Vanaf deze datum bedraagt het Loan to Value covenant 59,5% tot het einde van de looptijd. Dat wil zeggen dat de uitstaande hoofdsom van de Financiering gedeeld door de marktwaarde van de gefinancierde vastgoedobjecten de genoemde percentages niet mag overstijgen. Indien dit wel gebeurt dient de lening zodanig te worden afgelost zodat weer wordt voldaan aan dit covenant. Indien dit niet gebeurt wordt de lening opeisbaar.
- 3) De EBITDA (Inkomsten voor aftrek van rentelasten, belastingen, afschrijvingen en amortisatie) van Jumbo Groep Holding B.V. (de uiteindelijke moedermaatschappij van de entiteit die de Jumbo supermarkten huurt en die hoofdelijk aansprakelijk is voor de huurbetalingen) dient gedurende de looptijd van de Financiering tenminste € 550 miljoen te bedragen. Dit wordt vastgesteld op basis van haar financiële verslaggeving. Als de EBITDA lager uitkomt wordt de Financiering opeisbaar.

Daarnaast geldt er nog een Cash Sweep covenant met betrekking tot de LTV. Deze luidt als volgt:

Loan to Value covenant van 59,0% tot 22 december 2024. Na deze datum bedraagt het Loan to Value covenant 57,0% tot het einde van de looptijd. Dat wil zeggen dat de uitstaande hoofdsom van de Financiering 1 gedeeld door de marktwaarde van de gefinancierde

vastgoedobjecten de genoemde percentages niet mag overstijgen. Indien dit wel gebeurt dient de cashflow die niet direct benodigd is voor de exploitatie van het Vastgoed te worden aangewend voor aflossing.

Per 31 december 2023 bedraagt de verwachte Debt Yield 9,5% en de LTV 57,5%. De LTV en debt yield is gebaseerd op de waardering van de bank ultimo 2021 (€ 228,7 miljoen). Deze waardering ligt lager dan de marktwaarde ultimo 2023 (€232,9 miljoen). De EBITDA over boekjaar 2022 bedraagt € 659 miljoen.

De Financiering 2 (uitstaande hoofdsom €3,25 miljoen per 31 december 2023) kent de volgende financiële convenanten:

- 1) Debt Yield covenant van 6,50%. Dat wil zeggen dat de netto huurinkomsten (Bruto Huuropbrengsten minus Exploitatie-uitgaven) te allen tijde tenminste 6,50% van de uitstaande hoofdsom dienen te bedragen. Indien het niveau van de huurinkomsten onder dit niveau daalt dient de lening zodanig te worden afgelost zodat weer wordt voldaan aan dit covenant. Indien dit niet gebeurt wordt de lening opeisbaar. Per 31 december 2023 bedraagt de Debt Yield 7,9%.
- 2) Loan to Value covenant van 57,5%. Dat wil zeggen dat de uitstaande hoofdsom van de Financiering gedeeld door de marktwaarde van het gefinancierde vastgoedobject het genoemde percentage niet mag overstijgen. Indien dit wel gebeurt dient de lening zodanig te worden afgelost zodat weer wordt voldaan aan dit covenant. Indien dit niet gebeurt wordt de lening opeisbaar. Per 31 december 2023 bedraagt de Loan to Value 51,3%.

Daarnaast geldt er nog een Cash Sweep covenant met betrekking tot de LTV. Deze luidt als volgt:

Loan to Value covenant van 55,0%. Dat wil zeggen dat als de uitstaande hoofdsom van de Financiering 2 gedeeld door de marktwaarde van het gefinancierde vastgoedobject niet hoger mag zijn dan 55,0%. Indien dit wel gebeurt dient de cashflow die niet direct benodigd is voor de exploitatie van het gefinancierde vastgoed te worden aangewend voor aflossing. Per 31 december 2023 bedraagt de Loan to Value 51,3%.

Het Debt Yield en het Loan to Value covenant zijn in belangrijke mate afhankelijk van het niveau van de huurinkomsten. Dat betekent dat als een deel van de huurinkomsten wegvalt een covenant geraakt wordt en de volledige cashflow dient te worden gebruikt voor aflossing of dat de lening opeisbaar wordt.

In algemene zin neemt het risico op inbreuk op de convenanten gedurende de looptijd af als het Vastgoedfonds op de Financiering aflost. De aflossing bedraagt 2,0% per jaar over de volledige looptijd van de Financiering 1; Financiering 2 kent geen periodieke aflossing.

Als de gehele kasstroom dient te worden aangewend voor aflossing betekent dat dat er geen uitkeringen meer aan Participanten kunnen plaatsvinden totdat het Vastgoedfonds weer voldoet aan de in de convenanten opgenomen ratio's. Als de lening wordt opgeëist betekent dit dat het Herfinancieringsrisico zoals hieronder beschreven zich dan al openbaart in plaats van aan het einde van de looptijd eind december 2025. Tevens bestaat dan het risico dat de financier het hypotheekrecht uitwint zoals hierna beschreven onder 'Executierisico'.

**Executierisico**

*Als een financier het hypotheekrecht uitwint tegen een prijs die lager ligt dan de boekwaarde komt het verschil in mindering op de waarde van een Participatie. Laag risico.*

Indien het Vastgoedfonds niet voldoet aan haar verplichtingen die voortvloeien uit een financiering, waaronder de convenanten als hiervoor beschreven onder 'Risico dat de convenanten worden doorbroken', zal de Beheerder bezien of de geldverstrekker bereid is om afspraken te maken dat de lening niet wordt opgeëist. 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. In het geval dat Vastgoed door de financier wordt verkocht, zal het Vastgoedfonds met betrekking tot het betreffende Vastgoed geen huuropbrengsten meer ontvangen. Daardoor zal het Direct beleggingsrendement lager zijn dan verwacht of zelfs geheel ontbreken.

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 Participatie. Als het Vastgoed wordt verkocht voor een prijs die niet hoger is dan de uitstaande hoofdsom van de Financiering dan is een Participant zijn gehele inleg kwijt.

**Herfinancieringsrisico**

*Als er na afloop van de Financiering geen nieuwe financiering kan worden afgesloten dient het Vastgoedfonds de Financiering op een andere manier terug te betalen, bijvoorbeeld door (gedeeltelijke) verkoop van de portefeuille of een emissie. Laag risico.*

Het risico bestaat dat de Beheerder er bij het aflopen van de Financiering op eind december 2025 niet in slaagt om de een andere financiering af te sluiten. De voor aflossing benodigde middelen kunnen in dat geval slechts worden verkregen door een emissie, uit het operationele resultaat of door het Vastgoed (gedeeltelijk) 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. Een belangrijke overweging voor een bank zal de marktwaarde zijn van het vastgoed in relatie tot de hoogte van de gevraagde lening. Indien een bank van mening is dat de risico's groter zijn, zal het voor deze bank minder aantrekkelijk zijn om een financiering te verstrekken. Omstandigheden waardoor 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. Dit risico is daarom mede afhankelijk van het 'Verhuur- en leegstandrisico' en het 'Debiteurenrisico' zoals omschreven in paragraaf 2.2.

## **Renterisico**

*Als een nieuwe financiering slechts kan worden afgesloten op ongunstiger voorwaarden heeft dit een negatieve impact op het rendement. Gemiddeld risico.*

Het risico bestaat dat de Beheerder er bij het aflopen van de Financiering op eind december 2025 niet in slaagt om de een andere financiering af te sluiten tegen minimaal even gunstige voorwaarden. Ook bij het tussentijds aantrekken van additionele financiering bestaat het risico dat deze uitbreiding plaatsvindt tegen minder gunstige voorwaarden. Bij het afsluiten van een nieuwe of additionele financiering worden afspraken gemaakt over de hoogte van de rentelasten die het Vastgoedfonds moet betalen. Het risico bestaat dat deze rentelasten hoger liggen dan het niveau waarvan is uitgegaan in de rendementsprognose. Dit heeft een negatieve invloed op het Direct beleggingsrendement. Ook indien vastgoedobjecten aan het Vastgoed worden toegevoegd, bijvoorbeeld als gevolg van de Aanbieding of toekomstige emissies, kunnen deze objecten overeenkomstig het financieringsbeleid met vreemd vermogen worden gefinancierd. Het risico bestaat dat het Vastgoedfonds een hogere rente moet betalen op de additionele financiering in verband met toekomstige acquisities, doordat de marktrente is gestegen. Dit heeft een drukkend effect op het rendement.

## **2.4 Risico's met betrekking tot de Participaties**

### **Verhandelbaarheid risico's**

*Een Participant kan zijn Participaties slechts laten inkopen als hiervoor een toetredende belegger kan worden gevonden op het door hem gewenste prijsniveau. Hoog risico.*

Het Vastgoedfonds heeft een closed-end karakter. Dat wil zeggen dat het Vastgoedfonds niet verplicht is tot het inkopen van Participaties. Het Vastgoedfonds houdt ook geen liquiditeitsbuffer aan om Participaties in te kopen. De looptijd van het Vastgoedfonds is voor onbepaalde duur. Gedurende de looptijd kunnen Participanten hun Participaties door het Vastgoedfonds laten inkopen als er een toetredende belegger kan worden gevonden die Participaties aan zichzelf wil laten uitgeven op dezelfde prijs als die de uittredende Participant wil realiseren.

Voorts streeft de Beheerder ernaar jaarlijks een emissie uit te schrijven indien dit bijdraagt aan de optimalisatie van de vastgoedportefeuille, de verbetering van de verhandelbaarheid van Participaties en/of de verbetering van de risico/rendement-verhouding van het Vastgoedfonds. De Beheerder kan besluiten de opbrengsten van deze periodieke emissie deels aan te wenden voor inkoop van Participaties.

Het risico bestaat dat er onvoldoende vraag is naar Participaties, waardoor een Participant zijn Participatie(s) niet, dan wel niet voor de Handelswaarde of een redelijke prijs, kan laten inkopen. Bij een inkoopprijs onder de Handelswaarde gaat het verschil ten koste van het Indirect beleggingsrendement.

De Beheerder stelt op elke Waarderingsdatum de Handelswaarde van een Participatie vast op basis van de Intrinsieke waarde. 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 aanzienlijk uiteen kunnen lopen. De Handelswaarde geeft een indicatie van de waarde van een Participatie. Het risico bestaat dat de Handelswaarde door de Beheerder wordt vastgesteld op een niveau dat ligt onder de Intrinsieke waarde of onder een door een verkoper gewenst niveau. Indien toetredende beleggers zich bij de bepaling van de uitgifteprijs die zij bereid zijn te betalen hierdoor (mede) laten leiden, kan dit een drukkend effect hebben op de transactieprijs. Een Participant die zijn Participaties wenst te laten inkopen kan dan mogelijk geen toetredende belegger vinden op een door hem gewenst prijsniveau of een niveau dat ligt onder de Intrinsieke waarde.

## **2.5 Risico's met betrekking tot het Vastgoedfonds**

### **Liquiditeitsrisico**

*Als het Vastgoedfonds onvoldoende liquide middelen heeft kan zij geen dividend uitkeren aan Participanten of zelfs niet aan haar betalingsverplichtingen aan derden voldoen. Laag risico.*

Door het Vastgoedfonds is een liquiditeitsreserve gevormd (ca. € 0,9 miljoen op 30 juni 2023). De liquiditeitsreserve wordt onder meer aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of onvoorziene daling van de inkomsten, bijvoorbeeld door huurderiving bij leegstand. Het risico bestaat dat de liquiditeitsreserve onvoldoende zal blijken. Bij een (voorzienbaar) liquiditeitstekort zal de Beheerder maatregelen moeten nemen om de liquiditeit te verbeteren. Een verminderde liquiditeit of de maatregelen van de Beheerder kunnen tot gevolg hebben dat er minder of geen uitkeringen zullen plaatsvinden aan Participanten.

Bij een langdurig en ernstig liquiditeitstekort kan het voorkomen dat schuldeisers niet (tijdig) door het Vastgoedfonds kunnen worden voldaan. In zo'n geval bestaat het risico dat deze schuldeisers invorderingsmaatregelen zullen treffen, die het voortbestaan van het Vastgoedfonds kunnen bedreigen. In het ergste geval resteert na de uitvoering van de invorderingsmaatregelen niets meer voor de Participant en gaat de gehele inleg van een Participant verloren.

### **Kosten risico**

*Als de kosten hoger zijn dan vooraf ingeschat gaat dit ten koste van het rendement. Laag risico.*

De kosten van het Vastgoedfonds in de komende tien jaar zijn ingeschat en worden weergegeven in de prognose en beschreven in paragraaf 6.5. Het is niet mogelijk om voor alle kosten een betrouwbare inschatting te geven. Het risico bestaat dan ook dat kosten hoger zullen uitvallen dan het niveau waarop deze zijn ingeschat.

Zo is het mogelijk dat onderhoudskosten voor het Vastgoed hoger uitvallen. Tevens is het mogelijk dat een (nieuwe) huurder financiële incentives verlangt of aanpassingen in het voorzieningenniveau van het Vastgoed. Daaraan zijn kosten verbonden die voor rekening van het Vastgoedfonds kunnen zijn.

Voorbeeld: Als de onderhoudskosten stijgen van 4,75% naar 8,75% van de Bruto huuropbrengsten, daalt het geprognosticeerde Direct beleggingsrendement met 0,5% naar 5,2% en daalt het Totaal beleggingsrendement met 0,4% naar 7,8%.

**Wet- en regelgevingrisico**

*Ongunstige wijziging van wet- en regelgeving kan een drukkend effect hebben op het rendement. Laag risico.*

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. Zo zijn er ruimtelijke ordening voorschriften van toepassing die reguleren waar supermarkten mogen worden gevestigd. Hierdoor is het aantal locaties waarop een supermarkt mag worden gevestigd beperkt. Dit is gunstig voor het Verhuur- en leegstandsrisico, omdat de schaarste van locaties er over het algemeen toe leidt dat bij leegstand er relatief snel een opvolgend huurder kan worden gevonden. Als de voorschriften voor ruimtelijke ordening minder stringent worden kan het aantal supermarktlocaties oplopen, en daarmee het Verhuur- en leegstandrisico.

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 beïnvloedt.



### **3. Aanbieding**

#### **3.1 Historie en Fondsomvang**

Het Vastgoedfonds is aangegaan en heeft een portefeuille supermarktvastgoed verworven per 1 mei 2021. Het eigen vermogen van het Vastgoedfonds is toen ingebracht door een groep van 32 investeerders (de "Seed Investors").

Met de Seed Investors zijn ten tijde van hun deelname aanvullende afspraken gemaakt over de herplaatsing van hun Participaties. De Seed Investors zijn gerechtigd om een opdracht te geven om bij drie emissies van het Vastgoedfonds telkens 1/3 van hun oorspronkelijke deelname in Participaties door het Vastgoedfonds te laten inkopen uit de opbrengsten van deze emissies. Oorspronkelijk zijn 1.697.493 Participaties uitgegeven aan Seed Investors. De inkoopopdrachten uit de eerste twee emissies zijn afgewikkeld. Momenteel zijn de Seed Investors nog gerechtigd om een inkoopopdracht te geven voor 568.335 Participaties in een volgende emissie, die zal plaatsvinden na de in dit Prospectus beschreven Aanbieding, naar verwachting in 2024. Dit betreft ongeveer 25,3% van het totaal aantal uitstaande Participaties per datum van dit Prospectus. De aanvullende afspraken met de Seed Investors worden nader beschreven in paragraaf 7.2.

De Aanbieding is gestart op 14 oktober 2022 met een oorspronkelijke omvang van 31,7 miljoen, waarvan ca. € 21,2 miljoen is voltekend en Participaties zijn uitgegeven. Omdat de 12-maands geldigheidstermijn van het prospectus van dezelfde datum afliep voordat de Aanbieding volledig voltekend was is de Aanbieding gepauzeerd op 13 oktober 2023. In dit Prospectus wordt uitsluitend het restant van deze Aanbieding beschreven.

Het Vastgoedfonds heeft per 31 december 2022 een balanstotaal van ca. € 248,0 miljoen (taxatie per 31 december 2023: € 239,3 miljoen). De Financiering bedroeg op dat moment ca. € 127,8 miljoen (31 december 2023: € 134,7 miljoen). De balans van het Vastgoedfonds per 31 december 2022 is opgenomen in de historische cijfers in paragraaf 6.1. Op de datum van dit Prospectus zijn door het Vastgoedfonds 2.243.319 Participaties uitgegeven aan Participanten.

#### **3.2 Doel en omvang Aanbieding**

##### **Doel Aanbieding**

Dit Prospectus is uitgebracht in verband met de aanbieding van Participaties aan beleggers tegen de Uitgifteprijs.

De bruto opbrengst van het restant van de Aanbieding zal als volgt, en ook in die volgorde, worden aangewend:

- 1) Marketing- en adviseurskosten: ca. € 0,1 miljoen;
- 2) Een investeringsprogramma in het in paragraaf 4.3 beschreven Vastgoed, ca. € 9,8 miljoen;
- 3) Structureringsvergoeding, ca. € 0,3 miljoen.

Het investeringsprogramma in het in paragraaf 4.3 beschreven Vastgoed betreft investeringen om de bestaande portefeuille te verbeteren en toekomstbestendig te houden. Het betreft onder meer de volgende werkzaamheden:

- a) aankoop naastgelegen appartementsrechten of percelen teneinde de supermarkt of bijbehorende magazijn te kunnen vergroten;
- b) verduurzamingsinvesteringen (zoals: dakisolatie, zonnepanelen)
- c) relocatie supermarkten
- d) werkzaamheden met betrekking tot het casco (zoals: dak, fundering)

Over het algemeen zullen deze investeringen bijdragen aan het rendement van het Vastgoedfonds, omdat in ruil daarvoor afspraken met huurders zullen worden gemaakt zoals een hogere huur of verlenging van huurcontracten.

Voor de beoogde investeringen die onderdeel zijn van het investeringsprogramma geldt dat 1) de exacte hoogte van de daarmee gepaard gaande investering nog niet volledig bekend is, en/of 2) dat nog niet zeker is of de desbetreffende investering doorgang zal vinden. Het opgenomen bedrag van € 9,8 betreft een inschatting van de Beheerder waarbij zij beide variabelen zo goed mogelijk heeft ingeschat. Het uiteindelijke bedrag kan echter hoger of lager uitvallen. Indien de uiteindelijke omvang van het investeringsprogramma kleiner uitvalt dan de opbrengsten van de emissie staat het de Beheerder vrij het restant aan te wenden voor inkoop van Participaties.

De wijze waarop de kosten van de Aanbieding worden berekend staan toegelicht in: 1) paragraaf 6.5: Marketing- en adviseurskosten, en 3) paragraaf 6.5: de Structureringsvergoeding.

### **Omvang Aanbieding**

De in dit Prospectus beschreven restant van de Aanbieding die is gestart in oktober 2022 kent een verwachte grootte van ca. € 10,2 miljoen. Bij deze omvang bedraagt de netto-opbrengst van het restant van de Aanbieding, dat wil zeggen het deel van de Aanbieding dat niet wordt aangewend voor de kosten die gepaard gaan met de Aanbieding, ca. € 9,8 miljoen. Deze kosten bedragen totaal ca. € 0,4 miljoen en betreffen ca. € 0,1 miljoen Marketing- en adviseurskosten en € 0,3 miljoen Structureringsvergoeding.

De Aanbieding kan door de Beheerder worden uitgebreid met maximaal € 10,0 miljoen. De Beheerder kan hiertoe overgaan indien zij een vergroting van de Aanbieding op dat moment in het belang van Participanten acht én er sprake is van overinschrijving. Hiervan is sprake indien de Beheerder ten tijde van het besluit tot uitbreiding van de Aanbieding van mening is dat de netto-opbrengst van de uitbreiding van de Aanbieding bijdraagt aan de risico/rendement-verhouding van het Vastgoedfonds.

De uiteindelijke bestedingen zullen worden opgenomen in het (half)jaarverslag dat wordt verstrekt aan Participanten.

Gedurende de periode oktober 2022 – oktober 2023 heeft het Vastgoedfonds onder de Aanbieding 373.498 Participaties uitgegeven. Het restant van de Aanbieding leidt naar verwachting tot een uitgifte van 183.400 Participaties. Hierdoor zullen de Participaties die

eerder werden uitgegeven verwateren. Ten opzichte van het huidige aantal uitstaande Participaties (2.243.319) leidt het restant van de Aanbieding tot een verwatering van ca. 8,2%.

### **3.3 Uitgifteprijs**

De Participaties worden aangeboden tegen de Uitgifteprijs, te vermeerderen met 2% Emissiekosten.

Voor deze Aanbieding geldt een minimaal af te nemen aantal van 300 Participaties.

De Uitgifteprijs is gelijk aan de Handelswaarde vermeerderd met een vaste opslag van 7%. Deze opslag wordt in rekening gebracht in verband met de kosten van het opbouwen van de huidige vastgoedportefeuille, de financiering daarvan, en dient ter dekking van de Initiële kosten. De opslag komt volledig ten gunste van het Vastgoedfonds.

Ook bij toekomstige emissies zal naar verwachting een opslag op de Handelswaarde worden berekend bij het vaststellen van de Uitgifteprijs. Het doel van deze opslag is om de bijdrage aan de met de emissie gepaard gaande kosten van zittende Participanten, die niet deelnemen aan de Aanbieding, zoveel mogelijk te beperken of te vermijden.

De in dit Prospectus opgenomen rendementen zijn berekend door de resultaten af te zetten tegen de Uitgifteprijs die geldt tot 29 februari 2024. De Beheerder is in staat om de verwachte Uitgifteprijs nauwkeurig te berekenen omdat aan de voornaamste inkomsten (huur) en uitgaven (rente) langjarige overeenkomsten ten grondslag liggen. Indien zich echter gedurende de Aanbieding onvoorziene omstandigheden voordoen die een positieve of negatieve impact hebben op Handelswaarde, en daarmee op de Uitgifteprijs, is de Beheerder gerechtigd de Uitgifteprijs bij te stellen. De definitieve Uitgifteprijs wordt gepubliceerd op het openbare deel van de Website, op de eerste werkdag van de desbetreffende periode.

De Uitgifteprijs is afhankelijk van het moment waarop het volledig ingevulde inschrijfformulier (inclusief de opgevraagde bijlagen) door de Beheerder is ontvangen en de betaling van de Deelnamesom is bijgeschreven op de bankrekening van het Vastgoedfonds. Wordt zowel de volledige inschrijving als de betaling van de Deelnamesom, uiterlijk om 16.00 uur op de laatste werkdag van een maand ontvangen, dan geldt de Uitgifteprijs die is gepubliceerd op de eerste werkdag van de betreffende maand. Voor later ontvangen inschrijvingen/betalingen geldt de eerstvolgende Uitgifteprijs.

De Uitgifteprijs die geldt voor inschrijvingen tot 29 februari 2024 bedraagt € 55,64. Op dezelfde datum bedraagt de Handelswaarde €52,00. Het verschil tussen de Uitgifteprijs en de Handelswaarde betreft een opslag van 7% en komt volledig ten goede aan het Vastgoedfonds. De Intrinsieke waarde op dezelfde datum bedraagt € 45,88. Het verschil tussen de Handelswaarde en de Intrinsieke waarde wordt veroorzaakt door de activering van bijkomende kosten en een correctie op de voorziening voor de latente belastingverplichting welke in paragraaf 6.8 uiteen worden gezet. De hoogte van de Uitgifteprijs, Handelswaarde en de Intrinsieke Waarde worden vastgesteld door de Beheerder en zijn niet gecontroleerd door een accountant.

### **3.4 Toewijzing, inschrijving van Participaties**

De inschrijvingsperiode, dat wil zeggen de periode dat de Participaties worden aangeboden, start op de datum van dit Prospectus en sluit zodra alle Participaties van de Aanbieding zijn toegewezen, dan wel op een door de Beheerder te bepalen tijdstip (ten vroegste één kalendermaand na datum van het Prospectus). De inschrijvingsperiode eindigt uiterlijk 12 maanden na de datum van het Prospectus.

Gedurende de Aanbieding is er geen sprake van een (bijna) gelijktijdige aanbieding van aandelen of Participaties in het Vastgoedfonds.

Het in het Prospectus beschreven aanbod van Participaties 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 Participaties 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 Vastgoedfonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. Deelnemers in het Vastgoedfonds kunnen zowel natuurlijke, als rechtspersonen zijn.

Beleggers die willen participeren in het Vastgoedfonds dienen het inschrijfformulier in te vullen en aan de Beheerder toe te zenden. Een Participatie is een vorderingsrecht, rechtgevend op een evenredig gedeelte van het Fondsvermogen en de winst van het Vastgoedfonds. Door ondertekening van het inschrijfformulier (al dan niet digitaal) geeft een belegger volmacht aan de Beheerder om de aan hem toegewezen Participaties te aanvaarden. In verband met de identificatievereisten dient een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort of rijbewijs) bijgesloten te worden, tenzij deze al eerder aan de Beheerder is verstrekt en nog geldig is. 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 inschrijver dient daarnaast de overige vragen in het kader van het *customer due diligence* onderzoek van de beheerder te beantwoorden.

De Deelnamesom dient, tezamen met 2% Emissiekosten, ten tijde van de inschrijving conform de instructies van de Beheerder te worden voldaan op de bankrekening van het Vastgoedfonds. De Emissiekosten zijn een vergoeding aan de Beheerder voor de plaatsing van Participaties. Het Vastgoedfonds is gehouden het door haar geïnde bedrag ter grootte van de Emissiekosten aan de Beheerder te vergoeden. Participaties worden slechts aangeboden indien de Deelnamesom tijdig conform de instructies van de Beheerder in het vermogen van het Vastgoedfonds is gestort. In verband met de identificatievereisten dient de betaling van de Deelnamesom te geschieden vanaf een bankrekening die op naam is gesteld van de Participant.

Indien er sprake is van onderinschrijving, dat wil zeggen dat het aantal Participaties waarop is ingeschreven kleiner is dan het aantal dat wordt aangeboden, kan de Beheerder tot uiterlijk een jaar na de datum van het Prospectus dit lagere aantal Participaties uitgeven. In dit geval zullen niet alle doelen die het Vastgoedfonds heeft met de opbrengst van de Aanbieding,

gerealiseerd kunnen worden. Hieronder staat voor elk bestedingsdoel de impact op het Vastgoedfonds beschreven als de opbrengsten van het restant van de Aanbieding onvoldoende zijn om deze te dekken:

- 1) Marketing- en adviseurskosten, ca. € 0,1 miljoen: deze kosten zullen dan uit de operationele kasstroom van het Vastgoedfonds voldaan worden.
- 2) Een investeringsprogramma in het in paragraaf 4.3 beschreven Vastgoed, ca. € 9,8 miljoen: de investeringen zullen uitgesteld worden of worden betaald uit de operationele kasstroom van het Vastgoedfonds.
- 3) Structureringsvergoeding, ca. € 0,3 miljoen: Het bedrag van deze vergoeding wordt lager omdat dit een percentage betreft van de emissie-omvang. De vergoeding wordt pas uitbetaald als de eerstgenoemde twee bestedingsdoelen zijn gerealiseerd.

Indien er sprake is van overtekening van het voor plaatsing beschikbare bedrag, zal de toewijzing van de Participaties plaatsvinden op basis van volgorde van binnenkomst van het volledig ingevulde inschrijfformulier, de in het inschrijfformulier opgevraagde bijlagen waaronder de kopie van het legitimatiebewijs en de betaling van de Deelnamesom. 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.

Inschrijvers ontvangen uiterlijk de vijfde werkdag na afloop van de maand (danwel de eerste verlengde periode eindigend 29 februari 2024) waarin zij hebben ingeschreven op Participaties van de Beheerder bericht omtrent acceptatie van de inschrijving. Indien de inschrijving is geaccepteerd krijgt de Participant een schriftelijke bevestiging dat de Participaties aan de Participant zijn uitgegeven. Pas nadat de Participant dit bericht heeft ontvangen kan de Participant rechten ontlenen aan het Prospectus. Indien een inschrijving niet (geheel) wordt geaccepteerd zullen teveel betaalde bedragen door de Beheerder onverwijld worden geretourneerd door overschrijving op de bankrekening waarvan de desbetreffende bedragen afkomstig waren.

Uiterlijk op 30 januari 2025 zullen Participanten schriftelijk over de resultaten van de aanbidding van Participaties worden geïnformeerd middels een bericht op myAnnexum. Hieronder wordt het aantal uitgegeven Participaties verstaan en de definitieve prijs waartegen deze zijn uitgegeven. De resultaten van de aanbidding van Participaties zal bovendien worden opgenomen in het (half)jaarbericht van het Vastgoedfonds, welke op de Website wordt gepubliceerd uiterlijk op 30 augustus 2024 (halfjaarbericht) respectievelijk 30 juni 2025 (jaarbericht).

## **4. Beleggingsbeleid**

### **4.1 Doelstelling**

Het doel van het Vastgoedfonds is het verkrijgen van gelden van Participanten ter belegging, ten tijde van het aangaan van het Vastgoedfonds in het bijzonder in het Vastgoed, één en ander in de ruimste zin van het woord daaronder begrepen het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van het Vastgoed voor rekening en risico van de Participant. De Juridisch eigenaar kan in verband met de verkrijging van Vastgoed leningen aangaan. Deze doelstelling is opgenomen in artikel 4 van de Fondsvoorwaarden, die deel uitmaken van dit Prospectus als bijlage A. De doelstelling wordt verder uitgewerkt in het Beleggingsbeleid.

Het Vastgoedfonds kent geen specifieke looptijd. De beleggingen zullen worden aangehouden volgens het principe van ‘buy, hold & sell’. Dit betekent dat de Beheerder beleggingen aan- en verkoopt indien dit voor optimalisatie van de portefeuille gewenst is en daarmee in het belang is van de Participanten. De Beheerder streeft ernaar jaarlijks een emissie uit te schrijven indien dit bijdraagt aan de optimalisatie van de vastgoedportefeuille, de verbetering van de verhandelbaarheid van Participaties en/of de verbetering van de risico/rendement-verhouding van het Vastgoedfonds. Daarnaast werden en worden de opbrengsten van de eerste drie emissies gedurende de jaren 2021 t/m 2024 mede gebruikt om Participaties van Seed Investors in te kopen. Dit vloeit voort uit de aanvullende afspraken met Seed Investors als beschreven in paragraaf 3.1

Naast het spreiden en verkleinen van risico's wordt getracht toekomstbestendig te zijn. Daarbij wordt gestreefd naar een portefeuille, die de ontwikkelingen in de markt volgt. Als de Beheerder een besluit wil nemen tot het verkrijgen of vervreemden van onroerende zaken en andere registergoederen die een waarde of belang vertegenwoordigen van € 2,0 miljoen of meer, dan zijn deze besluiten onderworpen aan de goedkeuring van de Investment Committee.

Om de doelstelling te bereiken zal het Vastgoedfonds zijn vermogen beleggen conform het Beleggingsbeleid, waarbij de Beheerder streeft naar een zo hoog mogelijk Totaal beleggingsrendement.

### **4.2 Beleggingsbeleid**

Om de doelstelling van het Vastgoedfonds te verwezenlijken zal door de Beheerder het in deze paragraaf omschreven beleggingsbeleid en beleggingsstrategie (het ‘Beleggingsbeleid’) worden gehanteerd bij het beheer van de beleggingsportefeuille.

Het Vastgoedfonds zal in beginsel, onder andere door middel van dochterondernemingen, voor 100% in vastgoed beleggen. Het Vastgoed, dat nader wordt omschreven in paragraaf 4.3, bestaat volledig uit (wijk)winkelcentra en solitaire supermarktpanden.

Een eventuele uitbreiding van de beleggingsportefeuille dient te bestaan uit:

- 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).

Uitbreiding van de beleggingsportefeuille dient te zijn gelegen in de Eurozone.

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 (waaronder beleggingsinstellingen), investeringen die eraan bijdragen dat de portefeuille in lijn komt met de klimaatdoelstellingen uit het Klimaatakkoord van Parijs (bijv. zonnepanelen), contanten of deposito's. Er geldt geen maximum voor het aandeel Overige beleggingen.

Op grond van een Europese verordening, de *Sustainable Finance Disclosure Regulation*, dient het Vastgoedfonds aan te geven in hoeverre zij ten doel heeft een duurzame belegging te bieden en of zij beoogt ecologische of sociale kenmerken te promoten. Daarnaast dient toegelicht te worden hoe zij omgaat met duurzaamheidsrisico's. Het Vastgoedfonds heeft niet tot doel een duurzame belegging te bieden, noch beoogt zij ecologische of sociale kenmerken te promoten. Bij beleggingsbeslissingen worden de duurzaamheidsrisico's in aanmerking genomen. Dit zijn gebeurtenissen op ecologisch, sociaal of governancegebied die een wezenlijk negatief effect kunnen hebben op de waarde van de belegging. In het bijzonder worden de investeringen beoordeeld die noodzakelijk zijn om duurzaamheidsrisico's te mitigeren, en de invloed die dit heeft op het Totaal beleggingsrendement. Bijvoorbeeld investeringen om te voldoen aan (toekomstige) wet- en regelgeving op ecologisch, sociaal of governancegebied.

De waarde van de activa waarin het Vastgoedfonds belegt kan fluctueren.

Het Vastgoedfonds zal worden aangegaan voor onbepaalde tijd en kent geen vastgesteld beleid om het Vastgoed na een bepaalde tijd te verkopen of het Vastgoedfonds na een bepaalde tijd te beëindigen.

Bij inbreuk op het Beleggingsbeleid zal de Beheerder passende maatregelen nemen om de inbreuk op het Beleggingsbeleid zoveel mogelijk te herstellen, mits dat in het belang is van de Participanten. Mocht de Beheerder het herstel van de inbreuk op het Beleggingsbeleid niet in het belang van Participanten achten, dan zal zij zulks met redenen omkleed toelichten. De Beheerder zal de Participanten over de inbreuk, en over de eventueel getroffen maatregelen, in kennis stellen door een kennisgeving te plaatsen in het (half)jaarbericht en eveneens onverwijld op myAnnexum. Het staat Participanten dan vrij om (zonder tijdslimiet) onder de gebruikelijke voorwaarden uit te treden. Dit betekent dat Participanten hun Participaties kunnen laten inkopen, als daarvoor een koper gevonden kan worden die de Participaties tegen dezelfde prijs door uitgifte wenst te verkrijgen, zoals beschreven in de Fondsvoorwaarden en onder "Verhandelbaarheid risico's" zoals beschreven in paragraaf 2.4. Het Vastgoedfonds is closed-end, wat betekent dat het Vastgoedfonds niet verplicht is om Participaties in te kopen.

In het (half)jaarbericht van het Vastgoedfonds zal informatie worden verstrekt over het percentage activa van het Vastgoedfonds waarvoor bijzondere regelingen gelden vanwege de illiquide aard ervan. Thans zijn dergelijke bijzondere regelingen niet aan de orde.

De Beheerder is bevoegd het Beleggingsbeleid te wijzigen. Een voorgenomen wijziging van het Beleggingsbeleid of de Fondsvoorwaarden wordt bekend gemaakt door een advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad of aan het adres van iedere Participant, alsmede op de Website. Tevens stelt de Beheerder de AFM hiervan in kennis. De wijziging van het Beleggingsbeleid wordt pas ingevoerd nadat de wettelijke termijn (thans een maand) is verstreken sinds de bekendmaking. In de tussenliggende periode kunnen Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uittreden. Dit betekent dat Participanten hun Participaties kunnen laten inkopen, als daarvoor een koper gevonden kan worden die de Participaties tegen dezelfde prijs door uitgifte wenst te verkrijgen, zoals beschreven in de Fondsvoorwaarden en onder “Verhandelbaarheid risico’s” zoals beschreven in paragraaf 2.4. Het Vastgoedfonds is closed-end, wat betekent dat het Vastgoedfonds niet verplicht is om Participaties in te kopen.

### 4.3 Vastgoedportefeuille

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de vastgoedportefeuille van het Vastgoedfonds nadat zij is aangegaan. De analyse is gebaseerd op interne informatie en is niet gecontroleerd door een externe accountant.

#### Het Vastgoed

Het Vastgoed bestaat uit 47 objecten in Nederland met in totaal 43 supermarkten. Zes van de 43 supermarkten zijn onderdeel van een (wijk)winkelcentra c.q. winkelstraat, te weten de locaties: Drachten, Hapert, Spijkenisse, Veendam en Zuidwolde. Verder bevat de portefeuille vijf locaties met uitsluitend overige winkelruimte en een leegstaand object te Hoogezand. Laatstgenoemde object is verkocht en wordt naar verwachting geleverd in februari 2024

De totale Bruto Huuropbrengsten van het Vastgoedfonds bedraagt circa € 15,7 miljoen per jaar en het totale oppervlakte betreft circa 86.556 m2. Middels de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de portefeuille per 1 oktober 2023.

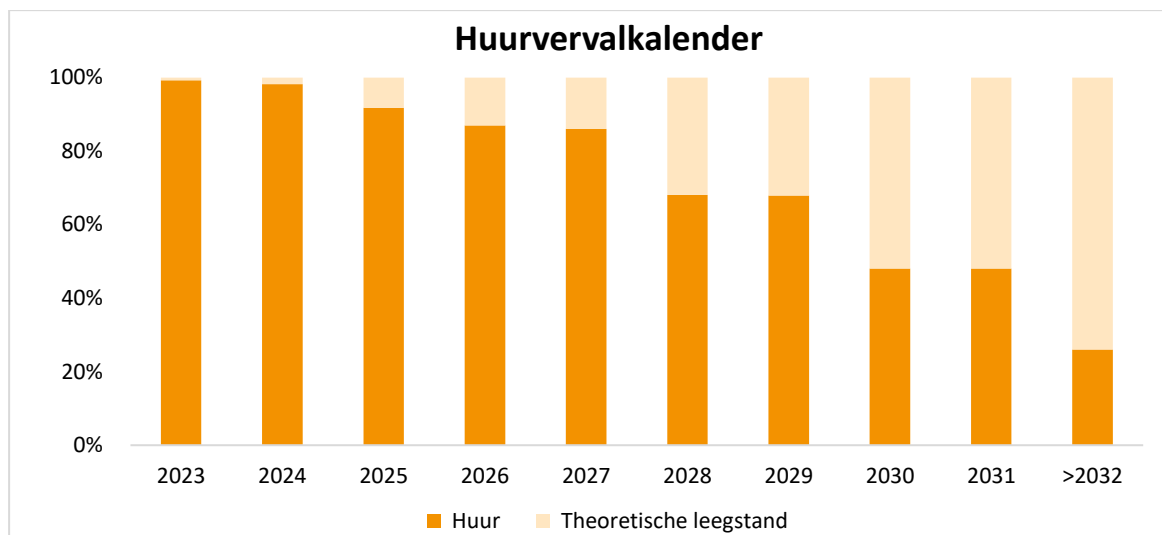
|    | Plaats     | Straat                       | Type                           | Grootste huurder | m2    | % van huurinkomsten | Aantal Supermarkten |
|----|------------|------------------------------|--------------------------------|------------------|-------|---------------------|---------------------|
| 1  | Amsterdam  | Buikslotermeerplein          | Supermarkt                     | Jumbo            | 3.159 | 4,9%                | 1                   |
| 2  | Amsterdam  | Peter Schatstraat            | Supermarkt                     | Albert Heijn     | 1.180 | 1,9%                | 1                   |
| 3  | Apeldoorn  | Korianderplein               | Supermarkt                     | Jumbo            | 1.665 | 2,1%                | 1                   |
| 4  | Appingedam | Harddraversplein             | Supermarkt                     | Jumbo            | 1.992 | 2,3%                | 1                   |
| 5  | Arnhem     | Oostburgwal                  | Supermarkt                     | Jumbo            | 1.596 | 2,0%                | 1                   |
| 6  | Arnhem     | Rosendaalseweg               | Supermarkt                     | Jumbo            | 1.056 | 1,0%                | 1                   |
| 7  | Born       | Kapelweg                     | Supermarkt                     | Jumbo            | 1.791 | 2,5%                | 1                   |
| 8  | Breskens   | Burgemeester van Zijenstraat | Supermarkt                     | Jumbo            | 1.805 | 1,9%                | 1                   |
| 9  | Delfzijl   | Jachtlaan                    | Supermarkt                     | Jumbo            | 1.802 | 2,1%                | 1                   |
| 10 | Den Ham    | Grotestraat                  | Supermarkt                     | Jumbo            | 1.554 | 1,5%                | 1                   |
| 11 | Drachten   | Eems                         | Wijkwinkelcentrum & Supermarkt | Jumbo & Lidl     | 5.532 | 7,1%                | 2                   |
| 12 | Dronen     | Wardhof                      | Supermarkt                     | Jumbo            | 1.252 | 1,7%                | 1                   |



|    |                     |                              |                                |         |               |             |           |
|----|---------------------|------------------------------|--------------------------------|---------|---------------|-------------|-----------|
| 13 | Duiven              | Mondriaanstraat              | Supermarkt                     | Coop    | 640           | 0,4%        | 1         |
| 14 | Eibergen            | De Brink                     | Supermarkt                     | Jumbo   | 2.271         | 2,6%        | 1         |
| 15 | Eindhoven           | Winkelcentrum Woensel        | Supermarkt                     | Jumbo   | 2.946         | 3,6%        | 1         |
| 16 | Elst                | Europaplein                  | Supermarkt                     | Jumbo   | 2.992         | 3,9%        | 1         |
| 17 | Emmeloord           | Europalaan                   | Supermarkt                     | Jumbo   | 2.781         | 2,3%        | 1         |
| 18 | Enschede            | Burgemeester van Veenlaan    | Supermarkt                     | Jumbo   | 2.149         | 2,7%        | 1         |
| 19 | Geleen              | Anjelierstraat               | Supermarkt                     | Jumbo   | 1.706         | 1,6%        | 1         |
| 20 | Genemuiden          | Prinses Irenestraat          | Retail                         | Action  | 1.064         | 0,4%        | -         |
| 21 | Groningen           | Wielewaalplein               | Retail                         | Action  | 1.029         | 0,6%        | -         |
| 22 | Hapert              | Markt                        | Supermarkt & Woningen          | Jumbo   | 1.735         | 2,2%        | 1         |
| 23 | Harderwijk          | Achterste Wei                | Supermarkt                     | Jumbo   | 1.797         | 2,5%        | 1         |
| 24 | Haren               | Kroonkampweg                 | Supermarkt                     | Jumbo   | 1.889         | 2,7%        | 1         |
| 25 | Hillegom            | Jonkheer Mockkade            | Supermarkt                     | Jumbo   | 1.650         | 2,9%        | 1         |
| 26 | Hoogezand           | Hoofdstraat                  | Vacant                         |         | 1.566         | 0,0%        | -         |
| 27 | Hoogezand           | Pleiaden                     | Supermarkt                     | Jumbo   | 1.855         | 2,0%        | 1         |
| 28 | Krabbendijke        | Dorpsstraat                  | Supermarkt                     | Jumbo   | 1.812         | 1,6%        | 1         |
| 29 | Leek                | Waezenburglaan               | Supermarkt                     | Jumbo   | 1.985         | 2,1%        | 1         |
| 30 | Loenen van de Vecht | Rijksstraatweg               | Supermarkt                     | Jumbo   | 1.445         | 2,0%        | 1         |
| 31 | Losser              | De Brink                     | Supermarkt                     | Jumbo   | 1.229         | 1,5%        | 1         |
| 32 | Maassluis           | Lange Boonestraat            | Supermarkt                     | Jumbo   | 1.282         | 1,6%        | 1         |
| 33 | Nijmegen            | Leuvenbroek                  | Supermarkt                     | Jumbo   | 1.086         | 1,4%        | 1         |
| 34 | Oostburg            | Schoolstraat                 | Retail                         | Scapino | 978           | 0,2%        | -         |
| 35 | Raalte              | Domineekamp                  | Supermarkt                     | Jumbo   | 3.615         | 3,5%        | 1         |
| 36 | Renesse             | Wilhelminaweg                | Supermarkt                     | Jumbo   | 1.173         | 1,4%        | 1         |
| 37 | Scheemda            | Vredenhovenstraat            | Supermarkt                     | Jumbo   | 1.978         | 2,2%        | 1         |
| 38 | Slagharen           | Herenstraat                  | Supermarkt                     | Jumbo   | 1.330         | 1,5%        | 1         |
| 39 | Spijkenisse         | Vlinderveen                  | Wijkwinkelcentrum & Supermarkt | Jumbo   | 3.289         | 4,3%        | 1         |
| 40 | Urk                 | Flevostraat                  | Supermarkt & Woningen          | Jumbo   | 1.026         | 1,3%        | 1         |
| 41 | Urk                 | Nagel                        | Supermarkt                     | Jumbo   | 1.163         | 1,5%        | 1         |
| 42 | Veendam             | De Reede                     | Wijkwinkelcentrum & Supermarkt | Jumbo   | 3.211         | 3,9%        | 1         |
| 43 | Westerhaar          | Kervelplein                  | Supermarkt                     | Jumbo   | 1.092         | 1,1%        | 1         |
| 44 | Wilnis              | Molmlaan                     | Supermarkt                     | Jumbo   | 1.318         | 2,1%        | 1         |
| 45 | Winschoten          | Meester A.J. de Sitterstraat | Retail                         | Action  | 1.391         | 1,0%        | -         |
| 46 | Zuidwolde           | Wethouder Klunderstraat      | Wijkwinkelcentrum & Supermarkt | Jumbo   | 2.536         | 3,0%        | 1         |
| 47 | Zwolle              | Sellekamp                    | Supermarkt                     | Jumbo   | 1.163         | 1,4%        | 1         |
|    |                     |                              |                                |         | <b>86.556</b> | <b>100%</b> | <b>43</b> |

## Huurcontracten

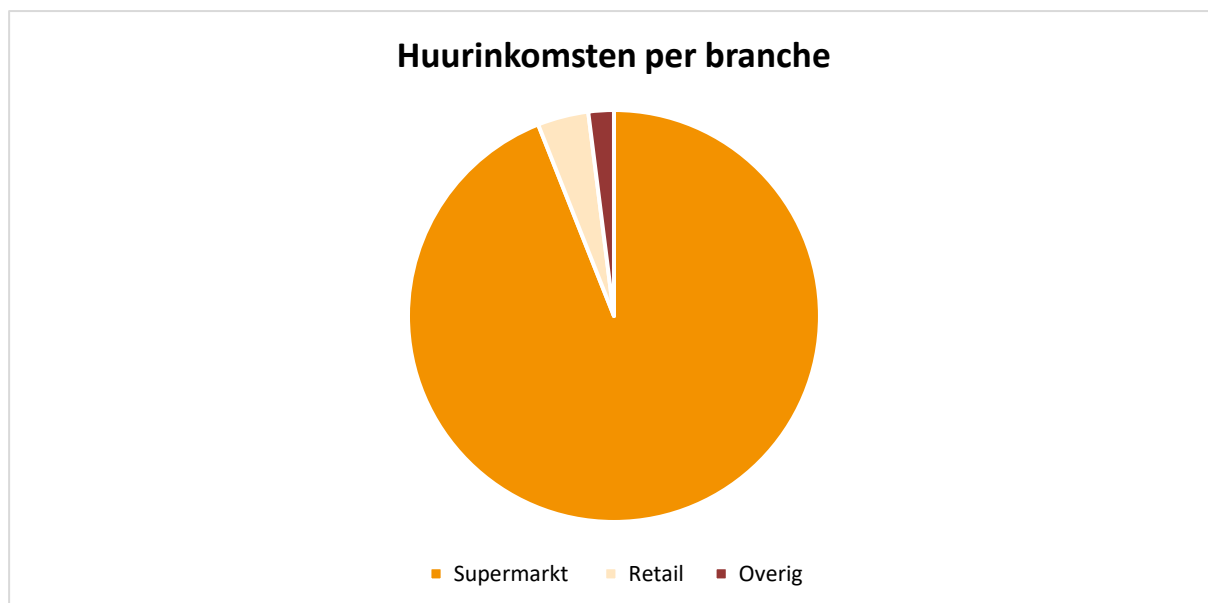
De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt per 30 juni 2023 ca. 6,6 jaar. De huurvervalkalender wordt hieronder schematisch weergegeven. Voor elk jaar is opgenomen voor welk deel van de huidige Bruto huuropbrengsten het huurcontract eindigt. In de analyse is geen rekening gehouden met (tussentijdse) contractverlengingen of nieuw huurovereenkomsten.



### Bezetting

Per 1 oktober 2023 is circa 824 m<sup>2</sup> van het totaal metrage niet verhuurd. Daarmee is de bezettingsgraad van het fonds ca. 99,0%.

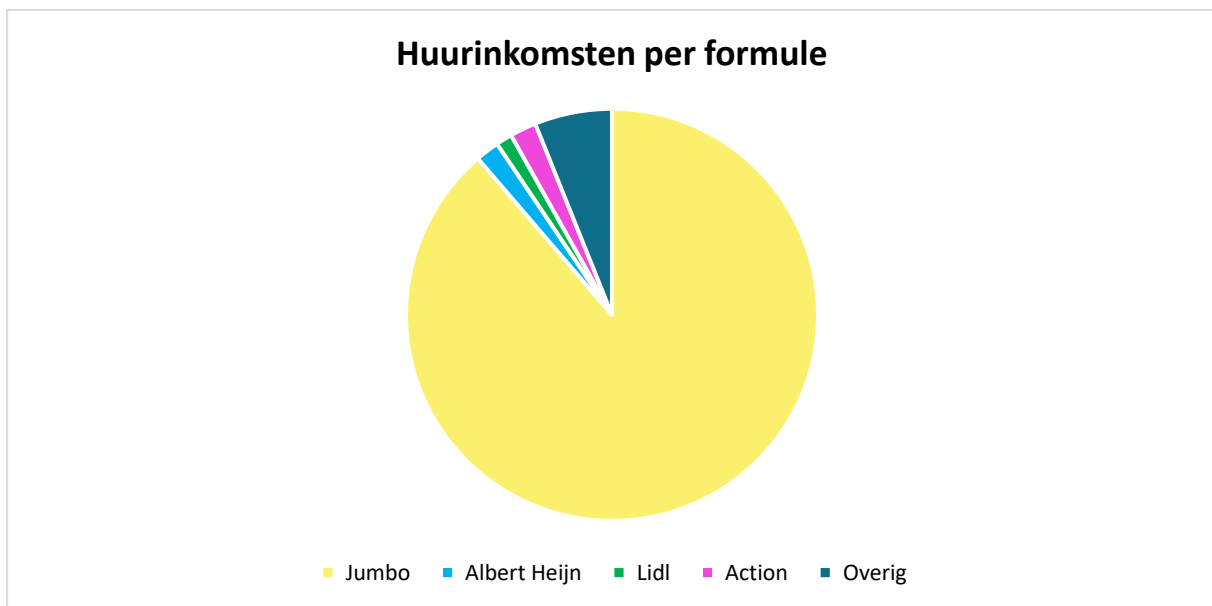
In onderstaand diagram is een verdeling gemaakt van totale huurinkomsten per branche. Het aandeel supermarkt is goed voor ca. 94% van de totale huurinkomsten. Het restant is vrijwel geheel afkomstig van andere retailorganisaties.



Het volgende diagram geeft een overzicht van het aandeel huurinkomsten per supermarktformule inclusief een verwijzing naar de grootste huurders uitgedrukt in percentage van de totale Bruto huuropbrengsten van het Vastgoedfonds. Op basis van de huurinkomsten is Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V. met circa 89% veruit de grootste huurder. Er zijn door het Vastgoedfonds geen huurovereenkomsten met individuele franchisenemers van de Jumbo formule afgesloten. Tot meerdere zekerheid heeft Jumbo Groep Holding B.V. uit hoofde van artikel 2:403 van het Burgerlijk Wetboek een verklaring van

hoofdelijke aansprakelijkheid voor de uit de rechtshandelingen van Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V. voortvloeiende schulden afgegeven.

De daarop volgend grootste huurders zijn respectievelijk Action en Albert Heijn. Het aandeel 'overig' bestaat uit circa 34 verschillende huurders. Dit zijn uiteenlopende winkels of woninghuurders waaronder kleine (dag)winkels die complementair zijn aan de supermarkt. Denk hierbij aan een bakker, kapper en drogisterij. Deze situatie komt vaak voor in wijkwinkelcentra.



### Duurzaamheidsaspecten

Bij de acquisitie van het Vastgoed zijn de duurzaamheidsrisico's in aanmerking genomen. In het bijzonder zijn de investeringen beoordeeld die noodzakelijk zijn om duurzaamheidsrisico's te mitigeren, en de invloed die dit heeft op het Totaal beleggingsrendement. Bij deze analyse zijn geen relevante duurzaamheidsrisico's geïdentificeerd die een significante invloed hebben op het Totaal beleggingsrendement.

Zo is bij verkoop, verhuur of oplevering van utiliteitsgebouwen (waaronder supermarkten) een energielabel verplicht. Bijna alle verhuurbare units in de portefeuille zijn voorzien van energielabels. In onderstaande diagram is te zien dat verreweg de meeste supermarkten en winkelunits een A label hebben.

| Energielabel  |       | Energielabels |
|---------------|-------|---------------|
| A +++         | A +++ | 0             |
| A ++          | A ++  | 0             |
| A +           | A +   | 0             |
| A             | A     | 72            |
| B             | B     | 7             |
| C             | C     | 1             |
| D             | D     | 1             |
| E             | E     | 1             |
| F             | F     | 0             |
| G             | G     | 0             |
| Geen          |       | 2             |
| <b>Totaal</b> |       | <b>84</b>     |

In 2021 is er uitvoerig technisch en financieel onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het plaatsen van zonnepanelen binnen deze portefeuille. Dit heeft geresulteerd in een lijst met daken van supermarkten waar eventueel zonnepanelen geplaatst kunnen worden. Met de huurders van de desbetreffende objecten (voornamelijk Jumbo) en technische adviseurs worden verdere afspraken gemaakt. Inmiddels zijn in 2023 in Scheemda, Dronten en Urk Nagel zonnepanelen geplaatst en opgeleverd aan huurder Jumbo, het Vastgoedfonds ontvangt hiervoor een aanvullende huursom. Daarnaast is in Drachten het dak vernieuwd, voorzien van nieuwe isolatie met een hogere isolatiewaarde en worden de laatste details voor het plaatsen van zonnepanelen uitgewerkt. Ook in Slagharen en Westerhaar staat plaatsing van zonnepanelen nog in 2023 gepland. Hierdoor wordt de energieprestatie van deze locaties aanzienlijk verbeterd.

### Taxatie

Het Vastgoed wordt gewaardeerd op reële waarde door middel van een jaarlijkse, externe en onafhankelijke taxatie van de individuele objecten. De meest recente taxatie van de vastgoedportefeuille is uitgevoerd door Cushman & Wakefield. Een samenvatting van deze taxatie, gedateerd 8 januari 2024, is beschikbaar via de Website.

De in de samenvatting opgenomen waarde is € 239,25 miljoen. Deze waardering betreft een optelsom van de individuele objectwaarderingen van de vastgoedportefeuille. De waardering heeft als waardepeildatum 1 januari 2024. Dit is inclusief het object Hoogezand, Hoofdstraat 258, die inmiddels is verkocht. Levering van dit object staat gepland in februari 2024.

De Beheerder bevestigt dat zich sinds de peildatum van de taxatie geen andere materiële veranderingen hebben voorgedaan met betrekking tot de waarde van het Vastgoed.

De taxateur heeft bij de taxatie het begrip ‘marktwaaarde’ gehanteerd. Marktwaaarde wordt conform het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) als volgt gedefinieerd: *“het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum*

*tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang”.*

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

- Vastgoed
  - locatie;
  - technische staat;
  - toegankelijkheid;
  - parkeren;
  - bestemming;
  - uitbreidingsmogelijkheden;
  - meest passend gebruik;
  - omgeving;
  - duurzaamheid.
- Huurcontract
- Marktsituatie
  - marktontwikkelingen;
  - huurniveau.

Cushman & Wakefield is wereldwijd toonaangevend op het gebied van professional services in commercieel vastgoed en is een van de grootste strategisch adviseurs in commercieel vastgoed ter wereld. De kernactiviteiten van Cushman & Wakefield zijn property, facility en projectmanagement, leasing, capital markets, valuations.

Cushman & Wakefield v.o.f. is een in winkelvastgoed gespecialiseerd makelaarskantoor, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33154480. Cushman & Wakefield is opgericht op 1 mei 1978 voor onbepaalde tijd onder Nederlands recht. Cushman & Wakefield is gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan Gustav Mahlerlaan 362, 1082 ME Amsterdam met telefoonnummer 020 – 800 2000. De LEI-code van Cushman & Wakefield VOF is 54930098D4XCKAO1XE31. Cushman & Wakefield VOF staat niet onder toezicht van een financiële toezichthouder. Cushman & Wakefield is onafhankelijk van het Vastgoedfonds en de Beheerder.

Een samenvatting van het taxatierapport is beschikbaar op de Website en wordt geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus. De taxateur heeft ingestemd met opname van het taxatierapport in het Prospectus en met de vorm en context van de samenvatting van dit rapport.

## 5. Relevante markten

Supermarktvastgoed maakt het voornaamste deel uit van de beleggingen van het Vastgoedfonds. De beleggingen in het Vastgoedfonds bevinden zich momenteel uitsluitend in Nederland. De achtergrondinformatie in dit hoofdstuk is daarom voornamelijk gericht op de supermarktbranche in Nederland. Hierna worden de Nederlandse economie, de particuliere consumptie, trends in de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt, trends en ontwikkelingen in supermarkten en specifiek supermarktketens in Nederland beschreven.

### 5.1 De Nederlandse economie

De sterk gestegen energieprijzen als gevolg van de oorlog in Oekraïne hebben in de tweede helft van vorig jaar tot een mondiale groeivertraging geleid. Energie-intensieve bedrijven worstelen met oplopende productiekosten en huishoudens zien hun besteedbaar inkomen teruglopen als gevolg van de hoge inflatie. In internationaal perspectief presteert de Nederlandse economie relatief goed. Tijdens de coronacrisis viel op dat de veerkracht en het aanpassingsvermogen groot waren, en ook in 2022 bleek de economie in staat grote verschuivingen op te vangen<sup>1</sup>. De Nederlandse economie is in 2022 met 4,3% gegroeid. De voorspelling van het CPB is dat de economische groei in Nederland terugvalt naar 0,7% in 2023 en 1,4% in 2024<sup>2</sup>.

DNB schetst een scenario waarbij uit wordt gegaan van een afnemende inflatie, van 2,9% in 2024 en 2,2% in 2025<sup>3</sup>.

De contractlonen in de marktsector stijgen in 2023 naar verwachting met 5,7%. Door de krappe arbeidsmarkt en de slechts langzaam afnemende inflatie blijft de loongroei ook in de komende jaren fors hoger dan het gemiddelde van 1,9% over het afgelopen decennium. Hoewel de nominale loongroei in de pas loopt met de inflatie, neemt de koopkracht van huishoudens flink af door de hoge energie-inflatie en de verminderde economische activiteit. De groei van de consumptieve bestedingen valt daardoor in 2024 met ruim 1%-punt terug<sup>4</sup>.

Ten aanzien van de arbeidsmarkt verwacht DNB dat, na een flinke werkgelegenheidsgroei in 2021 en 2022, de werkgelegenheidsgroei bijna tot stilstand zal komen. Dit sluit aan bij de afkoeling van de economie. Daarnaast zal ook de aanhoudend hoge loongroei de vraag naar arbeid drukken. De werkloosheid zal naar verwachting licht oplopen van gemiddeld 3,6% in 2023 naar 3,8% in 2025. Daarmee blijft sprake van een krappe arbeidsmarkt<sup>5</sup>.

### 5.2 De Nederlandse vastgoedmarkt

#### Winkellandschap

Het winkellandschap is in transitie. Onder andere demografische aspecten, veranderende consumentenbestedingen en de invloed van e-commerce liggen hieraan ten grondslag. Nederland telde 82,1 duizend fysieke winkels op 1 januari 2023, 1,6 duizend minder dan een jaar eerder. Het aantal winkels in schoenen en lederwaren daalde het sterkst, het aantal

---

<sup>1</sup> <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Raming-Centraal-Economisch-Plan-CEP-2023.pdf>

<sup>2</sup> <https://www.cpb.nl/augustusraming-2023>

<sup>3</sup> <https://www.dnb.nl/media/kluawkve/eov-december-2023.pdf>

<sup>4</sup> [www.dnb.nl/media/fa2biq5o/eov-juni-2023.pdf](https://www.dnb.nl/media/fa2biq5o/eov-juni-2023.pdf)

<sup>5</sup> [www.dnb.nl/media/fa2biq5o/eov-juni-2023.pdf](https://www.dnb.nl/media/fa2biq5o/eov-juni-2023.pdf)

winkels in overige voedingsmiddelen steeg het meest. In 2021 nam het aantal winkels nog toe. Dit lijkt een incidentele toename van het aantal fysieke winkels te zijn geweest. De nieuwste cijfers passen in de dalende trend die in 2010 is ingezet. Er zijn nu voor het eerst meer webwinkels (84,1 duizend) dan fysieke winkels (82,1 duizend) in Nederland<sup>6</sup>. Ondanks de afname van het aantal fysieke winkelvevestigingen was in 2022 sprake van een sterke daling van de leegstand: van 6,7% begin 2022 naar 6,0% aan het eind van 2022. De dalende leegstand wordt veroorzaakt doordat veel winkelpanden vorig jaar een andere functie hebben gekregen. Per saldo nam het aantal winkelpanden in 2022 met 3.700 af. Er werden 8.800 panden uit de voorraad onttrokken, terwijl ook 4.900 nieuwe winkelpanden op de markt zijn gekomen<sup>7</sup>.

### **Beleggingsmarkt**

De rentestijging had in 2022 veel invloed op de ontwikkeling van het beleggingsklimaat. Met name in de tweede helft van 2022 nam het aantal transacties af. Daarnaast heeft de rentestijging invloed op de prijsvorming. De grootste prijsafslagen werden waargenomen bij kantoren, logistiek en – in mindere mate – woningen. De prijsdaling in de hotelmarkt en winkelmarkt, met uitzondering van convenience winkelcentra, is veel beperkter. In 2023 blijft de interesse in Nederlands vastgoed aanwezig. Maar dan wel tegen een ander prijsniveau, dat bovendien eerst in de boekwaarden zal moeten worden teruggebracht. Het beleggingsvolume zal hierdoor in 2023 lager uitvallen dan in 2022<sup>8</sup>.

Voor 2023 gaat CBRE uit van een beleggingsvolume van € 13,7 miljard. Dit is een vermindering van -16,2% ten opzichte van 2022, toen het beleggingsvolume uitkwam op € 16,4 miljard. Net als in 2021 en 2022 wordt het meeste hiervan op de logistieke markt gerealiseerd, met een verwacht totaalvolume van € 3,5 miljard. De meest onzekere sector is de beleggingsmarkt voor woningen. Vooral de huurprijsregulering die in 2024 van kracht wordt, is hier debet aan. Voor zowel de kantoren- als winkelmarkt (€ 3 miljard respectievelijk € 1,4 à € 1,5 miljard) verwacht CBRE een lichte daling van het beleggingsvolume ten opzichte van 2022. Minder volume, maar daar staat een grotere dynamiek dan vorig jaar tegenover. Beide markten zouden kunnen profiteren van particuliere beleggers die zich uit de woningbeleggingsmarkt terugtrekken en zich meer op de MidCap-markt van winkels en kantoren gaan begeven<sup>9</sup>.

### **5.3 Trends en ontwikkelingen supermarkten**

De supermarkt is de afgelopen jaren tijdens de crisissen (Coronacrisis en de oorlog in Oekraïne) een stabiele branche gebleken. Volgens NielsenIQ hebben de supermarkten het jaar 2022 afgesloten met een omzet van € 46,3 miljard, wat neerkomt op een marktgroei van 3% oftewel € 1,35 miljard. Deze omzetgroei werd vooral gerealiseerd door prijsstijgingen als gevolg van onder meer een hoge inflatie, aangejaagd door sterk gestegen energieprijzen als gevolg van de oorlog in Oekraïne<sup>10</sup>.

Kijkend naar het marktaandeel in het jaar 2022 wist volgens IRI (een vooraanstaand onderzoeksbureau in FMCG en retail) Albert Heijn door de overname van een groep Deen winkels het meeste aandeel te winnen. Maar ook de Discounters Aldi en Lidl winnen beide

<sup>6</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/19/minder-winkels-in-2023>

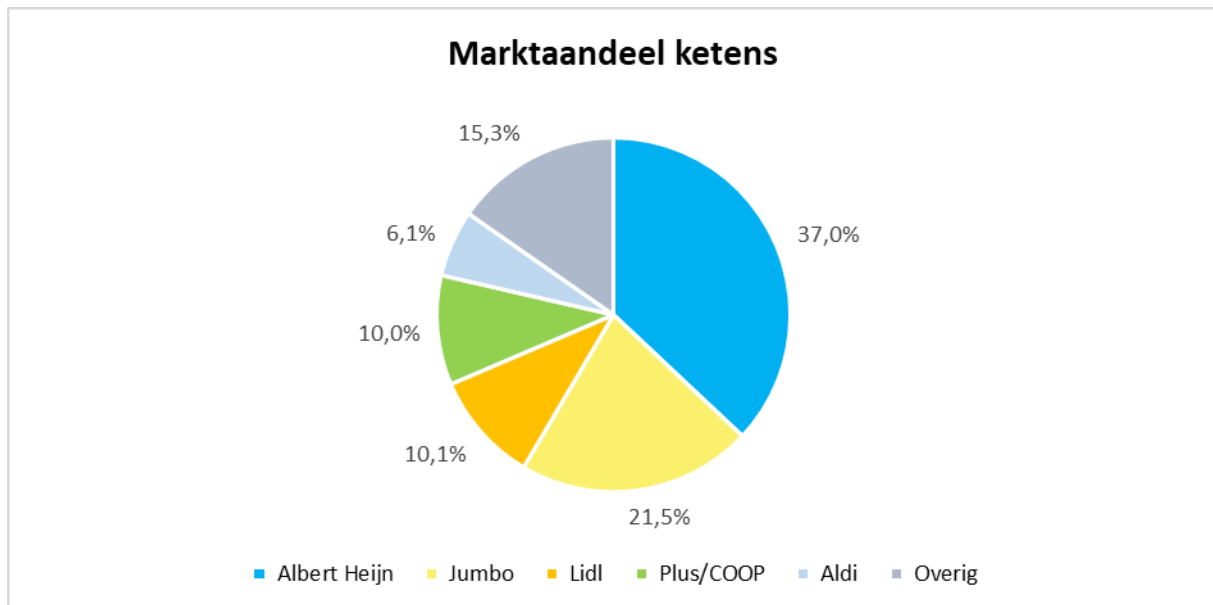
<sup>7</sup> <https://locatus.com/blog/winkelleegstand-nederland-daalt-naar-laagste-niveau-in-meer-dan-10-jaar/>

<sup>8</sup> <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2023-rapport-nl/beleggingsmarkt>

<sup>9</sup> <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2023-rapport-nl/beleggingsmarkt>

<sup>10</sup> <https://www.foodpersonality.nl/nieuws/branche-cijfers/17670/marktaandelen-2022-volgens-nielseniq>

flink en herstellen hun marktaandeel naar pre corona niveau. 10%<sup>11</sup>. Het marktaandeel van marktleider Albert Heijn stijgt in 2022 met 1,3%-punt naar 37,0%. Jumbo verliest in 2022 sinds lange tijd wat marktaandeel. Het marktaandeel van Jumbo daalt met 0,2%-punt naar 21,5%. Het marktaandeel van PLUS groeit door de overname van COOP-winkels. De nummer vier in de markt, de nieuwe PLUS/COOP combinatie, behaalt in 2022 gezamenlijk een marktaandeel van 10,0% <sup>12</sup>.



**Figuur 1: Marktaandeel van supermarkten in Nederland, bron: NielsenIQ**

### Trends<sup>13</sup>

Verder zijn in de supermarktbranche de volgende trends en ontwikkelingen waarneembaar.

#### Beleving

Omnichannel zorgt voor een verandering in de customer journey. Door de groei van e-commerce krijgen fysieke supermarkten een andere invulling en komt er meer ruimte voor (vers-)beleving en foodservice (horeca). Daarnaast groeit de vraag naar lokale ambachtelijke producten, gezonde voeding met minder suikers, vetten en zout toevoegingen, een beperking van de milieu impact door minder verpakkingen en voedselverspilling en dierenwelzijn.

#### Gemak

In de vorm van betaling via mobiel op kassaloze supermarkten, maar ook in de vorm van to-go winkels en convenience. Thuisbezorgen komt in een stroomversnelling door de groei van onlineplatforms, bezorgservices, maaltijdboxen en pick-up points.

<sup>11</sup> <https://www.iriworldwide.com/nl-nl/insights/news/marktaandelen-2022-ah-en-prijsvechters-de-grote-wi>

<sup>12</sup> <https://www.supermarkt.team/marktaandelen-supermarkten-2022-nielseniq/>

<sup>13</sup> Diverse bronnen geraadpleegd: [www.rabobank.nl](http://www.rabobank.nl), [www.distrifood.nl](http://www.distrifood.nl), [www.insights.abnamro.nl](http://www.insights.abnamro.nl)



## Volume

Het totale marktvolume stijgt nog maar beperkt. Daardoor wordt juist ingezet op schaalgrootte dat onder andere de efficiëntie en marketingkracht bevordert.

## **Online**

Rond het jaar 2015 heeft online definitief zijn intreden gedaan in het supermarktlandschap. Het omzetaandeel bedroeg destijds nog geen 1%.<sup>14</sup> Inmiddels is online voor landelijk opererende formules een vast onderdeel van de bedrijfsvoering geworden. Volgens NielsenIQ groeide het aandeel jaar na jaar. Echter, in 2022 bleef het aandeel van online gelijk aan dat van 2021: 5,2%<sup>15</sup>. Het online omzetaandeel liet in het najaar van 2022 een daling zien en is in de eerste helft van 2023 verder gedaald naar 4,6%<sup>16</sup>.

Uit halfjaarlijks consumentenonderzoek van kennisplatform Supermarkt & Ruimte blijkt ook dat het aandeel van de Nederlandse huishoudens die wel eens online boodschappen doen afneemt. Uit de laatste meting van 2023 volgt dat 21% van de huishoudens wel eens online boodschappen doet. De hoogst gemeten penetratiegraad was 29% in het najaar van 2020. Dat jaar vormde een enorme aanjager van het aantal 'online boodschappers'; Nederland was in de greep van Coronamaatregelen en veel consumenten ontdekten in deze periode de 'veilige' manier van boodschappen doen via het internet. De opkomst van flitsbezorgers als Gorilla's, Flink en Getir droeg hieraan bij. Nadat de maatregelen verdwenen keerde de Nederlandse consument weer terug naar de fysiek supermarkt<sup>17</sup>.

Ondanks het feit dat online niet winstgevend is richten de full-service supermarktketens Albert Heijn en Jumbo zich sterk op de groei van online boodschappen. De reden hiervoor is dat het ze in staat stelt om een groter marktaandeel naar zich toe te trekken en een grotere afzetmarkt te realiseren in gebieden met weinig vestigingen. Voor Albert Heijn geldt dat ongeveer 10% van de omzet in 2021 voortkomt uit online boodschappen.<sup>18</sup> Naast Albert Heijn en Jumbo behoort Picnic tot de grote aanbieders van online boodschappen.

---

<sup>14</sup> Supermarkt en Ruimte. (2021). *Online supermarktomzet op waarde geschat*.

<sup>15</sup> <https://www.supermarkt.team/marktaandelen-supermarkten-2022-nielseniq/>

<sup>16</sup> [https://www.supervastgoed.nl/wp-content/uploads/2023/06/SER\\_Publicatie\\_Online-Supermarktomzet-2023\\_A6-Digi.pdf](https://www.supervastgoed.nl/wp-content/uploads/2023/06/SER_Publicatie_Online-Supermarktomzet-2023_A6-Digi.pdf)

<sup>17</sup> [https://www.supervastgoed.nl/wp-content/uploads/2023/06/SER\\_Publicatie\\_Online-Supermarktomzet-2023\\_A6-Digi.pdf](https://www.supervastgoed.nl/wp-content/uploads/2023/06/SER_Publicatie_Online-Supermarktomzet-2023_A6-Digi.pdf)

<sup>18</sup> Kemke, J. (2022, 19 januari). *Albert Heijn: online aandeel groeit naar 10 procent*. Twinklemagazine. Geraadpleegd op 30 maart 2022, van <https://twinklemagazine.nl/2022/01/albert-heijn-online-aandeel-groeit-naar-10-procent/index.xml>

## 6. Financiële gegevens en beleggingsrendement

### 6.1 Historische financiële informatie

Deze paragraaf bevat de voornaamste historische financiële informatie (in Euro's). De hieronder opgenomen gegevens zijn overgenomen uit de door de accountant gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2021 en 2022. Daarnaast bevat gegevens uit het niet gecontroleerde halfjaarbericht uit 2022 en 2023 van het Vastgoedfonds.

| Balans (€ '000)                             | 31-dec-21      | 31-dec-22      | 30-jun-22      | 30-jun-23      |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Vastgoedbeleggingen                         | 235.570        | 241.440        | 239.075        | 243.182        |
| Vorderingen                                 | 204            | 1.085          | 361            | 899            |
| Immateriële vaste activa                    | 413            | 756            | 493            | 95             |
| Liquide middelen                            | 1.344          | 4.714          | 2.992          | 887            |
| <b>Totaal activa</b>                        | <b>237.531</b> | <b>247.995</b> | <b>242.921</b> | <b>245.063</b> |
| Eigen vermogen                              | 103.130        | 109.069        | 106.337        | 111.854        |
| Voorziening latente belastingverplichtingen | 5.481          | 5.461          | 5.532          | 5.504          |
| Hypothecaire financiering                   | 123.196        | 124.157        | 125.282        | 122.808        |
| Kortlopende schulden                        | 5.724          | 9.308          | 5.770          | 4.897          |
| <b>Totaal passiva</b>                       | <b>237.531</b> | <b>247.995</b> | <b>242.921</b> | <b>245.063</b> |

| Winst-en-verliesrekening (€ '000)               | 2021*         | 2022          | HY 2022       | HY 2023       |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Huur- en overige opbrengsten                    | 8.630         | 13.808        | 6.885         | 7.819         |
| Exploitatie-uitgaven                            | -876          | -1.793        | -966          | -925          |
| (On)gerealiseerde waardeveranderingen           | -13.570       | 4.759         | 2.669         | 1.351         |
| <b>Som van de opbrengsten (uit beleggingen)</b> | <b>-5.816</b> | <b>16.774</b> | <b>8.588</b>  | <b>8.245</b>  |
| Vergoedingen beheerder                          | -743          | -1192         | -609          | -600          |
| Fondskosten                                     | -160          | -293          | -200          | -146          |
| Afschrijvingskosten                             | -103          | -52           | -52           | -142          |
| Rentebaten- en lasten                           | -1.793        | -2.794        | -1.337        | -1.291        |
| <b>Som van de bedrijfslasten</b>                | <b>-2.799</b> | <b>-4.331</b> | <b>-2.198</b> | <b>-2.179</b> |
| Belastingen                                     | -1.009        | -430          | -357          | -343          |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                 | <b>-9.624</b> | <b>12.013</b> | <b>6.033</b>  | <b>5.723</b>  |

| Kasstroomoverzicht (€ '000)                    | 2021*          | 2022          | HY 2022      | HY 2023       |
|------------------------------------------------|----------------|---------------|--------------|---------------|
| Resultaat na belastingen                       | -9.624         | 12.013        | 6.033        | 5.723         |
| (On)gerealiseerde waardeverandering            | 13.570         | -4.759        | -2.669       | -1.351        |
| Dotatie/onttrekking belastinglatentie          | 269            | -20           | 51           | 43            |
| Amortisatie/afschrijvingen                     | 325            | 390           | 215          | 309           |
| Mutaties werkkapitaal                          | -425           | 2.705         | -241         | -3.420        |
| <b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>    | <b>4.115</b>   | <b>10.329</b> | <b>3.389</b> | <b>1.304</b>  |
| Investerings                                   | -18.479        | -1.111        | -836         | -511          |
| Desinvesterings                                | 5.937          | 0             | -            | 120           |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>  | <b>-12.542</b> | <b>-1.111</b> | <b>-836</b>  | <b>-391</b>   |
| Verstrekte hypothecaire lening                 | -              | 3.250         | 3.250        | -             |
| Aflossing hypothecaire leningen                | -1.946         | -2.594        | -1.297       | -1.499        |
| Aflossing obligatieleningen                    | -2.300         | -             | -            | -             |
| Geactiveerde financieringskosten               | -33            | -35           | -33          | -17           |
| Geactiveerde emissiekosten                     | -463           | -395          | -            | -285          |
| Uitgifte Participaties                         | 39.806         | 17.338        | 277          | 3.318         |
| Inkoop Participaties                           | -25.324        | -17.178       | -            | -2.962        |
| Dividend en ingehouden dividendbelasting       | -2.928         | -6.234        | -3.102       | -3.295        |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> | <b>6.812</b>   | <b>-5.848</b> | <b>-905</b>  | <b>-4.740</b> |
| <b>Netto kasstroom</b>                         | <b>-1.615</b>  | <b>3.370</b>  | <b>1.648</b> | <b>-3.827</b> |

\*Betreft een verkort boekjaar van 1 mei 2021 t/m 31 december 2021

| Aanvullende informatie | Intrinsieke Waarde | Aantal    | Intrinsieke waarde per Participatie |
|------------------------|--------------------|-----------|-------------------------------------|
| Participaties          | € 111.337.228      | 2.360.874 | € 47,38                             |

Het uitgekeerde dividend per Participatie bedroeg € 1,25 per 31 december 2021, € 2,65 per 31 december 2022, € 1,40 per 30 juni 2023 en verwacht wordt een dividend van € 1,40 per 31 december 2023.

### **Toelichting mutaties 30 juni 2023 – heden**

#### *Balans*

Vastgoed: Het leegstaande object te Hoogezand is door het Vastgoedfonds verkocht per oktober 2023 voor een bedrag van € 785.000. De levering staat gepland in februari 2024.

Hypothecaire financiering: Het Vastgoedfonds heeft aanvullende financiering aangetrokken met als doel het versterken van het werkkapitaal, inkopen van Participaties en het uitvoeren van toekomstige investeringen. Deze aanvullende financiering is geëffectueerd per juli 2023 en bedraagt € 10,0 miljoen.

### **Toelichting mutaties 31 december 2022 – 30 juni 2023**

Onder dit kopje worden de materiële wijzigingen toegelicht die zijn opgetreden in het eerste halfjaar van 2023.

#### *Balans*

Vastgoed: De waarde van het Vastgoed is in het eerste halfjaar van 2023 met ca. € 1,7 miljoen toegenomen. Dit is met name het gevolg van investeringen € 0,5 miljoen in verschillende panden, de verkoop van het retailobject in de Stationstraat 21-23 te Oosterwolde (€ 0,3 miljoen) en een interne herwaardering € 1,5 miljoen.

Eigen vermogen: Het eigen vermogen is gegroeid met ca. € 2,8 miljoen door de toevoeging van het behaalde resultaat aan de reserves (ca. € 5,7 miljoen) verminderde door een uitkering van dividend (ca. € 3,3 miljoen). Per saldo is er gedurende de periode voor ca. € 0,4 miljoen aan nieuwe Participaties uitgegeven.

Hypothecaire financiering: De hypothecaire financiering is over het eerste halfjaar van 2023 afgenomen met ca. € 1,5 miljoen als gevolg van de reguliere aflossing.

### **Paragraaf ter benadrukking van de impact van Covid 19 in de accountantsverklaring**

De jaarrekening 2021 en 2022 van het Vastgoedfonds en de jaarrekening 2020, 2021 en 2022 van de Beheerder maken onderdeel uit van dit Prospectus en bevatten een goedkeurende accountantsverklaring. De accountantsverklaring bij de jaarrekening 2020 van de Beheerder, bevat een toelichtende paragraaf inzake de impact van Covid-19. Deze paragraaf luidt als volgt:

1       Controleverklaring jaarrekening Annexum Beheer B.V. 2020

*Paragraaf ter benadrukking van de impact van het coronavirus*

In de toelichting op pagina 8 in de jaarrekening heeft het management de toegenomen onzekerheid als gevolg van de invloed van het coronavirus op de aard en betrouwbaarheid van voor het management beschikbare informatie toegelicht. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## **6.2 Financiering**

De activa van het Vastgoedfonds worden deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen gefinancierd. Bij de financiering van het Vastgoedfonds met vreemd vermogen is het financieringsbeleid van toepassing zoals omschreven in paragraaf 6.6.

De Financiering van het Vastgoedfonds bestaat op de datum van het Prospectus uit twee bancaire leningen met een gezamenlijke hoofdsom van € 135,65 miljoen per 30 september 2023. Elke lening is door een stichting en besloten vennootschap zoals hieronder aangegeven in eigen naam en voor rekening en risico van het Vastgoedfonds aangegaan.

### **Financiering 1**

Het Vastgoedfonds is vóór oprichting ter financiering van de aankoop van de toenmalige vastgoedportefeuille een hypothecaire financiering aangegaan per 28 december 2020, welke is aangevuld met een aanvullende financiering van € 10,0 miljoen per juli 2023. Deze aanvullende financiering is aangetrokken om de Participaties in te kopen waarvoor een inkoopopdracht was verstrekt, en waarvoor de opbrengt van de Aanbieding op dat moment nog niet toereikend was. Deze wordt verstrekt door een syndicaat van Europese grootbanken en kent de volgende kenmerken:

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hoofdsom:             | € 131,5 miljoen (per 31 december 2023)                                                                                                                                                                                                           |
| Looptijd:             | ingangsdatum 28 december 2020, met een looptijd van 5 jaar.                                                                                                                                                                                      |
| Rente:                | 1,80% per jaar over de eerste tranche (€ 121,7 miljoen per 31 december 2023)<br>5,66% per jaar over de tweede tranche (€9,8 miljoen per 31 december 2023).                                                                                       |
| Aflossing:            | 2,00% per jaar over de eerste tranche (€ 121,7 miljoen per 31 december 2023)<br>5,00% per jaar over de tweede tranche (€9,8 miljoen per 31 december 2023)                                                                                        |
| Vervroegde Aflossing: | Ingeval van vervroegde aflossing is het Vastgoedfonds een vergoeding over het afgeloste bedrag verschuldigd die bestaat uit de rente over de resterende looptijd verminderd met de rente waartegen de financier het bedrag opnieuw kan uitlenen. |
| Leningnemer:          | Stichting Houdster Vastgoed III & Supermarkt Vastgoed IIA B.V.                                                                                                                                                                                   |

Zekerheden: Eerste hypotheek op het Vastgoed (met uitzondering van het object Amsterdam, Peter Schatstraat), verpanding van de aandelen van Supermarkt Vastgoed IIA B.V. (de dochtervennootschap van het Vastgoedfonds), verpanding van huurinkomsten en verzekeringsuitkeringen, verpanding van bankrekeningen.

Vergoedingen: de financier heeft bij het afsluiten van de Financiering in totaal € 1,7 miljoen in rekening gebracht. Bij de uitbreiding van de financiering in juli 2023 heeft de financiering € 0,1 miljoen in rekening gebracht.

Financiële  
convenanten:

- 1) Debt Yield covenant van 7,25%. Dat wil zeggen dat de netto huurinkomsten (Bruto Huuropbrengsten minus Exploitatie-uitgaven) te allen tijde tenminste 7,25% van de uitstaande hoofdsom dienen te bedragen. Indien het niveau van de huurinkomsten onder dit niveau daalt dient de lening zodanig te worden afgelost zodat weer wordt voldaan aan dit covenant. Indien dit niet gebeurt wordt de lening opeisbaar.
- 2) Loan to Value covenant van 61,5% tot 22 december 2024. Vanaf deze datum bedraagt het Loan to Value covenant 59,5% tot het einde van de looptijd.. Dat wil zeggen dat de uitstaande hoofdsom van de Financiering gedeeld door de marktwaarde van de gefinancierde vastgoedobjecten de genoemde percentages niet mag overstijgen. Indien dit wel gebeurt dient de lening zodanig te worden afgelost zodat weer wordt voldaan aan dit covenant. Indien dit niet gebeurt wordt de lening opeisbaar.
- 3) De EBITDA (Inkomsten voor aftrek van rentelasten, belastingen, afschrijvingen en amortisatie) van Jumbo Groep Holding B.V. (de uiteindelijke moedermaatschappij van de entiteit die de Jumbo supermarkten huurt en die hoofdelijk aansprakelijk is voor de huurbetalingen) dient gedurende de looptijd van de Financiering tenminste € 550 miljoen te bedragen. Dit wordt vastgesteld op basis van haar financiële verslaggeving. Als de EBITDA lager uitkomt wordt de Financiering opeisbaar.

Per 31 december 2023 bedraagt de verwachte Debt Yield 9,5% en de LTV 57,5%. De LTV en debt yield is gebaseerd op de waardering van de bank ultimo 2021 (€ 228,7 miljoen). Deze waardering ligt lager dan de marktwaarde ultimo 2023 (€232,9 miljoen). De EBITDA over boekjaar 2022 bedraagt € 659 miljoen.

Cash sweep  
convenant:

Loan to Value covenant van 59,0% tot 22 december 2024. Na deze datum bedraagt het Loan to Value covenant 57,0% tot het einde van de looptijd. Dat wil zeggen dat de uitstaande hoofdsom van de Financiering gedeeld door de marktwaaarde van de gefinancierde vastgoedobjecten de genoemde percentages niet mag overstijgen. Indien dit wel gebeurt dient de cashflow die niet direct benodigd is voor de exploitatie van het gefinancierde vastgoed te worden aangewend voor aflossing.

Bijzondere  
Bepaling:

Bij verkoop van een vastgoedobject dient 120% van de aan het desbetreffende object gealloceerde deel van de hoofdsom te worden afgelost.

**Financiering 2**

Het Vastgoedfonds is ter financiering van de aankoop van het in 2021 verworven object Amsterdam, Peter Schatstraat, per 14 juni 2022 een hypothecaire financiering aangegaan. Deze wordt verstrekt door een Nederlandse bank en kent de volgende kenmerken:

Hoofdsom: € 3,25 miljoen (per 31 december 2023)

Looptijd: Ingangsdatum 14 juni 2022, met een looptijd tot 28 december 2025.

Rente: 3M-EURIBOR + 2,50% per jaar.

Aflossing: Nihil.

Vervroegde

Aflossing: Ingeval van vervroegde aflossing is het Vastgoedfonds een vergoeding over het afgeloste bedrag verschuldigd die bestaat uit de rente over de resterende looptijd verminderd met de rente waartegen de financier het bedrag opnieuw kan uitlenen.

Leningnemer: Stichting Houdster Vastgoed IV

Zekerheden: Eerste hypotheek op het object Amsterdam, Peter Schatstraat, verpanding van huurinkomsten en verzekeringsuitkeringen, verpanding van bankrekeningen.

Vergoedingen: De financier heeft bij het afsluiten van de Financiering in totaal € 16.250 in rekening gebracht.

Financiële  
convenanten:

- 1) Debt Yield covenant van 6,50%. Dat wil zeggen dat de netto huurinkomsten (Bruto Huuropbrengsten minus Exploitatie-uitgaven) te

allen tijde tenminste 6,50% van de uitstaande hoofdsom dienen te bedragen. Indien het niveau van de huurinkomsten onder dit niveau daalt dient de lening zodanig te worden afgelost zodat weer wordt voldaan aan dit convenant. Indien dit niet gebeurt wordt de lening opeisbaar. Per 31 december 2023 bedraagt de Debt yield 7,9%.

- 2) Loan to Value convenant van 55%. Dat wil zeggen dat de uitstaande hoofdsom van de Financiering gedeeld door de marktwaarde van het gefinancierde vastgoedobject het genoemde percentage niet mag overstijgen. Indien dit wel gebeurt dient de lening zodanig te worden afgelost zodat weer wordt voldaan aan dit convenant. Indien dit niet gebeurt wordt de lening opeisbaar. Per 31 december 2023 bedraagt de Loan to Value 51,3%.

Cash sweep  
convenant:

Loan to Value convenant van 57,5%. Dat wil zeggen dat als de uitstaande hoofdsom van de Financiering gedeeld door de marktwaarde van het gefinancierde vastgoedobject niet hoger mag zijn dan 57,5%. Indien dit wel gebeurt dient de cashflow die niet direct benodigd is voor de exploitatie van het gefinancierde vastgoed te worden aangewend voor aflossing. Per 31 december 2023 bedraagt de Loan to Value 51,3%.

Alle vorderingen die voortvloeien uit de Financiering (ook die welke niet uitdrukkelijk in dit Prospectus zijn vermeld) kunnen ten laste worden gebracht van het vermogen van het Vastgoedfonds. In onderstaand overzicht, dat niet is gecontroleerd door een accountant, wordt een uitsplitsing gegeven van de kapitalisatie en schuldenlast van het Vastgoedfonds.

| Specificatie totaal passiva (€ '000)   |  | 31-12-2023     |
|----------------------------------------|--|----------------|
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>     |  | <b>5.837</b>   |
| Gegarandeerd                           |  | -              |
| Hypothecair                            |  | 3.094          |
| Niet gegarandeerd / niet hypothecair   |  | 2.743          |
| <b>Totaal langlopende schulden</b>     |  | <b>136.890</b> |
| Gegarandeerd                           |  | -              |
| Hypothecair*                           |  | 131.622        |
| Niet gegarandeerd / niet hypothecair** |  | 5.268          |
| <b>Totaal Eigen vermogen</b>           |  | <b>101.672</b> |
| Aandelen kapitaal                      |  | 109.573        |
| Wettelijke reserves                    |  | 5.585          |
| Overige reserves                       |  | (13.486)       |
| <b>Totaal passiva</b>                  |  | <b>244.399</b> |

\* Alle objecten die onderdeel uitmaken van het in paragraaf 4.3 beschreven Vastgoed zijn verhypothekeerd als onderpand voor de hypothecaire financieringen.

| Specificatie netto financiële schuldenlast (€ '000) |  | 31-dec-2023    |
|-----------------------------------------------------|--|----------------|
| A. Geldmiddelen                                     |  | 3.073          |
| B. Geldequivalenten                                 |  | -              |
| C. Overige vlottende financiële activa              |  | -              |
| <b>D. Liquiditeiten (A + B + C)</b>                 |  | <b>3.073</b>   |
| E. Kortlopende schulden                             |  | 2.743          |
| F. Kortlopend deel van langlopende schulden         |  | 3.094          |
| <b>G. Kortlopende schuldenlast (E + F)</b>          |  | <b>5.837</b>   |
| <b>H. Netto kortlopende schuldenlast (G - D)</b>    |  | <b>2.764</b>   |
| I. Langlopende schulden (excl. kortlopende deel)    |  | 131.622        |
| J. Obligatieleningen                                |  | -              |
| K. Overige langlopende schulden                     |  | -              |
| <b>L. Langlopende schuldenlast (I + J + K)</b>      |  | <b>131.622</b> |
| <b>M. Netto financiële schuldenlast (H + L)</b>     |  | <b>134.386</b> |

\*\* Het bedrag van € 5,3 miljoen dat is opgenomen onder de langlopende schulden als Niet gegarandeerd / niet hypothecair betreft de Voorziening latente belastingverplichting (vennootschapsbelasting). Deze belastingverplichting is voorwaardelijk, omdat deze verschuldigd wordt indien door Supermarkt Vastgoed IIA BV vastgoed boven de fiscale boekwaarde wordt verkocht. De hoogte van deze voorziening is gelijk aan de netto contante waarde waarvan de wijze van verdiscontering staat toegelicht in paragraaf 7.4. De nominale waarde van dit verdisconteerde bedrag bedraagt € 11 miljoen.

### 6.3 Rendementsprognose

#### Algemeen

Het Vastgoedfonds kent een onbepaalde looptijd. Buiten beëindiging van het Vastgoedfonds kan een Participant zijn rendement uit koersstijgingen en stockdividend slechts daadwerkelijk realiseren door zijn Participaties te laten inkopen door het Vastgoedfonds. Het Vastgoedfonds is closed-end wat inhoudt dat er geen plicht is tot inkoop over te gaan. Ook houdt het Vastgoedfonds hier geen liquiditeitsbuffer aan om tot inkoop over te gaan, waardoor inkoop in beginsel niet mogelijk is als er geen toetredende Participant wordt gevonden zoals beschreven in de volgende alinea.

Na de Aanbieding kan de Participant bij het verzoek tot inkoop een of meerdere (toekomstig) Participanten aanwijzen waaraan de ingekochte Participaties gelijktijdig door de Beheerder kunnen worden uitgegeven. De inkoop- en uitgifteprijs per Participatie kan door de uittredende en toetredende Participant worden overeengekomen. Hierbij bestaat het risico dat er geen toetredende Participant kan worden gevonden of slechts tegen een prijs die onder de Handelswaarde ligt. Indien de verkoopprijs lager ligt dan de Handelswaarde gaat het verschil ten koste van het rendement. Tevens gaan de kosten die met de verkoop van Participaties gepaard gaan (3% met een minimum van € 100 bij inkoop) ten koste van het Indirect beleggingsrendement.



## Rendementsprognose

In onderstaande tabel wordt de rendementsprognose over de periode 31 december 2023 tot en met 31 december 2033 weergegeven. De weergegeven rendementen zijn berekend door de resultaten af te zetten tegen de Uitgifteprijs van 29 februari 2024. Als op een later moment wordt ingeschreven geldt een andere Uitgifteprijs, en wijzigen de rendementspercentages in onderstaande tabel overeenkomstig. Een gevoeligheidsanalyse van de geprognosticeerde rendementen als bepaalde belangrijke aannames veranderen is hierna opgenomen onder het kopje 'Scenario analyse'.

| Resultaat per Certificaat ( in €)          | Start  | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | Totaal       |
|--------------------------------------------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------|
| Uitgifteprijs*                             | -55,64 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | -55,64       |
| Verwacht contant dividend                  |        | 2,95 | 3,10 | 2,45 | 2,55 | 2,65 | 2,75 | 2,85 | 2,95 | 3,30 | 3,15 | 28,70        |
| Verwachte Handelswaarde**                  |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 71,91        |
| <b>Verwacht Totaal Beleggingsresultaat</b> |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | <b>44,97</b> |

\* Uitgifteprijs per 31 december 2023

\*\* Verwachte handelswaarde per 31-12-2033

| Rendement                         | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | Gem. *      |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------------|
| Direct Beleggingsrendement        | 6,0% | 6,5% | 4,7% | 4,9% | 5,1% | 5,3% | 5,6% | 5,8% | 5,9% | 6,1% | 5,7%        |
| Indirect Beleggingsrendement      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 2,5%        |
| <b>Totaal Beleggingsrendement</b> |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | <b>8,2%</b> |
| Contant rendement (op jaarbasis)  | 5,3% | 5,6% | 4,4% | 4,6% | 4,8% | 4,9% | 5,1% | 5,3% | 5,9% | 5,7% | 5,2%        |

\* Gemiddeld rendement per jaar afgezet tegen de uitgifteprijs per 29 februari 2023. Periode van 29 februari t/m 31 december 2033 (9,83 jaar).

Het verschil tussen het Direct Beleggingsrendement en het Contant rendement wordt veroorzaakt doordat een deel van het Direct Beleggingsresultaat aangewend kan (of moet) worden voor aflossingen op de Financiering of worden gebruikt voor investeringen. Dit deel van het Direct Beleggingsresultaat kan dan niet worden uitgekeerd, en maakt dus geen onderdeel uit van het Contant rendement.

## Scenario analyse

De op de volgende pagina weergegeven resultaten zijn afhankelijk van enkele aannames. De bovenstaande resultaten en de balans, resultaat- en kasstroomcijfers uit de prognose hieronder zijn uitgegaan van een neutraal scenario. Op de volgende pagina wordt onder de gepresenteerde rendementen een overzicht weergegeven dat beschrijft hoe de rendementen veranderen in geval van een ongunstig en gunstig scenario. Voor een toelichting van de gebruikte begrippen in de scenario analyse wordt verwezen naar de uitleg bij de rendementsprognose.

| Scenario analyse - Omschrijving |                                                                          |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Ongunstig                       | Exploitatielasten: 16%, Leegstand: 4,50%, rente ná herfinanciering: 5,5% |
| Neutraal                        | Exploitatielasten: 14%, Leegstand: 2,74%, rente ná herfinanciering: 4,5% |
| Gunstig                         | Exploitatielasten: 11%, Leegstand: 1,00%, rente ná herfinanciering: 3,5% |

| Scenario analyse | Ongunstig | Gematigd | Gunstig |
|------------------|-----------|----------|---------|
|------------------|-----------|----------|---------|

|                              |      |      |      |
|------------------------------|------|------|------|
| Direct Beleggingsrendement   | 4,6% | 5,7% | 6,7% |
| Indirect Beleggingsrendement | 2,5% | 2,5% | 2,5% |
| Totaal Beleggingsrendement   | 7,1% | 8,2% | 9,2% |

Het rendement is afhankelijk van de Uitgifteprijs waartegen Participaties worden verkregen. De Uitgifteprijs verandert maandelijks, zoals beschreven in paragraaf 3.3.

### **Prognose balans, resultaten en cashflow van het Vastgoedfonds**

In de tabellen op de volgende pagina's worden de prognose weergegeven over de periode van 31 december 2023 tot en met 31 december 2033 van de balans, resultaten en cashflow van het Vastgoedfonds. Deze prognose is gebaseerd op een aantal aannames, waarvan de voornaamste worden weergegeven in de tabel die hieronder wordt weergegeven. Deze aannames over toekomstige omstandigheden zijn naar hun aard onzeker. De resultaten van de prognose kunnen aanzienlijk veranderen indien de omstandigheden zich anders ontwikkelen dan de aannames bij de prognose. De prognose is opgesteld en voorbereid op een basis die vergelijkbaar is met de historische financiële informatie en in overeenstemming is met het boekhoudbeleid van het Vastgoedfonds.

De rendementsprognose, bestaande uit de voorgaande tabellen met de rendementsprognose, de balans, de winst- en verliesrekening, cash flow en kengetallen, is door Deloitte Accountants B.V. getoetst op rekenkundige juistheid, objectieve meetbaarheid en representativiteit en de (overige) elementen die zich daartoe lenen, overeenkomstig artikel 2:5(g) en 2:6(c) van de Nadere regeling gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft. De prognose is correct op de datum van het Prospectus.

Bij de berekening van de rendementen is gebruik gemaakt van een rekenmodel waarbij uitgegaan wordt van de volgende voornaamste aannames.

| Fondskosten (€'000) *                                                                                               |         | Exploitatielasten                      |        |      |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------|--------|------|-----------|
| Beleggersadministratie                                                                                              | -       | Gemeentelijke heffingen                | 3,25%  |      |           |
| Accountantskosten                                                                                                   | 36      | Verzekering                            | 0,75%  |      |           |
| Overige adviseurskosten                                                                                             | 44      | Onderhoud                              | 4,75%  |      |           |
| Investment comité                                                                                                   | 31      | Property Management vergoeding         | 3,75%  |      |           |
| Bewaarderskosten                                                                                                    | 58      | Additioneel PM-vergoeding              | 1,00%  |      |           |
| Verzekeringskosten                                                                                                  | 65      | Taxatiekosten                          | 0,25%  |      |           |
| Niet-aftrekbare BTW                                                                                                 | 97      | Overige exploitatielasten              | 0,25%  |      |           |
| Marketing en communicatie                                                                                           | 32      |                                        | 14,00% |      |           |
| Overige kosten                                                                                                      | 39      |                                        |        |      |           |
|                                                                                                                     | 403     |                                        |        |      |           |
| * Fondskosten worden jaarlijks geïndexeerd.<br>Bovenstaande specificatie betreft de inschatting voor het jaar 2024. |         | Overige kosten                         |        |      |           |
|                                                                                                                     |         | Beheervergoeding                       | 0,50%  |      |           |
|                                                                                                                     |         | Performancevergoeding                  | 20,0%  |      |           |
|                                                                                                                     |         | Performancevergoeding - hurdle         | 7,0%   |      |           |
| Herfinanciering (vanaf 2026)                                                                                        |         | CAPEX/Investeringsprogramma            |        |      |           |
| Loan-to-Value (LTV)                                                                                                 | 49,06%  | CAPEX 2024 (ex. Bijkomende kosten)     | 8.801  |      |           |
| Grootte faciliteit (miljoen):                                                                                       | € 128,5 | Rendement op CAPEX                     | 8,0%   |      |           |
| Looptijd (jaren)                                                                                                    | 8       |                                        |        |      |           |
| Rente                                                                                                               | 4,50%   |                                        |        |      |           |
| Aflossing                                                                                                           | 1,00%   |                                        |        |      |           |
| Financieringskosten                                                                                                 | 1,50%   |                                        |        |      |           |
| Vastgoed                                                                                                            |         | Overig                                 |        |      |           |
| Leegstand                                                                                                           | 2,74%   | Herbeleggingspercentage                | 15,0%  |      |           |
|                                                                                                                     |         | Afschrijvingsperiode bijkomende kosten | 10     |      |           |
|                                                                                                                     |         | Afschrijvingsperiode IVA               | 5      |      |           |
| Indexatie en waardestijging                                                                                         |         | 2024                                   | 2025   | 2026 | 2027 e.v. |
| Huurindexatie (op jaarbasis)                                                                                        | 0,2%    | 2,9%                                   | 2,2%   | 2,2% | 2,2%      |
| Inflatie kostenniveau                                                                                               | 2,9%    | 2,2%                                   | 2,2%   | 2,2% | 2,2%      |
| Huurkapitalisatiefactor                                                                                             | 17,0    | 17,0                                   | 17,0   | 17,0 | 17,0      |
| Waardestijging vastgoed (op jaarbasis)                                                                              | 3,0%    | 2,8%                                   | 2,2%   | 2,2% | 2,2%      |

| Balans (€ '000)                        | 31-dec-24      | 31-dec-25      | 31-dec-26      | 31-dec-27      | 31-dec-28      | 31-dec-29      | 31-dec-30      | 31-dec-31      | 31-dec-32      | 31-dec-33      |
|----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Vastgoedbeleggingen                    | 250.448        | 261.941        | 267.703        | 273.593        | 279.612        | 285.763        | 292.050        | 298.475        | 305.042        | 311.752        |
| Immateriële vaste activa               | 871            | 569            | 319            | 109            | 33             | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Vorderingen                            | 100            | 100            | 100            | 100            | 100            | 100            | 100            | 100            | 100            | 100            |
| Liquide middelen                       | 7.978          | 784            | 912            | 1119           | 1406           | 1779           | 2237           | 2784           | 2.812          | 3.393          |
| <b>Totaal activa</b>                   | <b>259.397</b> | <b>263.394</b> | <b>269.034</b> | <b>274.921</b> | <b>281.151</b> | <b>287.642</b> | <b>294.387</b> | <b>301.359</b> | <b>307.954</b> | <b>315.245</b> |
| Eigen vermogen                         | 120.212        | 128.387        | 138.511        | 145.371        | 152.575        | 160.038        | 167.754        | 175.695        | 183.257        | 191.592        |
| Voorziening lat. belastingverplichting | 5.564          | 5.734          | 2.287          | 2.356          | 2.426          | 2.498          | 2.571          | 2.646          | 2.723          | 2.723          |
| Langlopende schulden                   | 128.121        | 125.278        | 124.241        | 123.199        | 122.155        | 121.111        | 120.067        | 119.023        | 117.979        | 116.935        |
| Kortlopende schulden                   | 5.500          | 3.995          | 3.995          | 3.995          | 3.995          | 3.995          | 3.995          | 3.995          | 3.995          | 3.995          |
| <b>Totaal passiva</b>                  | <b>259.397</b> | <b>263.394</b> | <b>269.034</b> | <b>274.921</b> | <b>281.151</b> | <b>287.642</b> | <b>294.387</b> | <b>301.359</b> | <b>307.954</b> | <b>315.245</b> |

| Winst-en-verliesrekening (€ '000) | 2024          | 2025          | 2026          | 2027          | 2028          | 2029          | 2030          | 2031          | 2032          | 2032          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Huur- en overige opbrengsten      | 15.730        | 16.538        | 17.078        | 17.453        | 17.837        | 18.230        | 18.631        | 19.041        | 19.460        | 19.888        |
| Exploitatie-uitgaven              | -2.202        | -2.315        | -2.391        | -2.443        | -2.497        | -2.552        | -2.608        | -2.666        | -2.724        | -2.784        |
| Vergoedingen beheerder            | -1.381        | -1.441        | -1.324        | -1.353        | -1.383        | -1.413        | -1.445        | -1.476        | -1.573        | -1.676        |
| Fondskosten                       | -403          | -412          | -421          | -430          | -440          | -449          | -459          | -469          | -480          | -490          |
| Rentebaten- en lasten *           | -2.955        | -2.811        | -5.789        | -5.731        | -5.673        | -5.615        | -5.557        | -5.499        | -5.442        | -5.384        |
| Vennootschapsbelasting **         | -621          | -662          | -604          | -623          | -643          | -663          | -684          | -705          | -726          | -763          |
| <b>Direct Beleggingsresultaat</b> | <b>8.168</b>  | <b>8.897</b>  | <b>6.549</b>  | <b>6.873</b>  | <b>7.201</b>  | <b>7.538</b>  | <b>7.878</b>  | <b>8.226</b>  | <b>8.515</b>  | <b>8.791</b>  |
| Indirect Beleggingsresultaat      | 5.809         | 5.721         | 8.712         | 5.367         | 5.633         | 5.805         | 5.973         | 6.109         | 6.248         | 6.470         |
| <b>Totaal Beleggingsresultaat</b> | <b>13.977</b> | <b>14.618</b> | <b>15.261</b> | <b>12.240</b> | <b>12.834</b> | <b>13.343</b> | <b>13.851</b> | <b>14.335</b> | <b>14.763</b> | <b>15.261</b> |

\* Exclusief amortisatie van de geactiveerde Financieringskosten. Deze kosten zijn verantwoord in het Indirect Beleggingsresultaat.

\*\* Exclusief de toevoeging of onttrekking aan de belastingvoorziening. Deze kosten zijn verantwoord in het Indirect Beleggingsresultaat.

| Kasstroomoverzicht (€ '000)                    | 2024           | 2025           | 2026          | 2027          | 2028          | 2029          | 2030          | 2031          | 2032          | 2033          |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Direct Beleggingsresultaat                     | 8.168          | 8.897          | 6.549         | 6.873         | 7.201         | 7.538         | 7.878         | 8.226         | 8.515         | 8.791         |
| Mutaties werkkapitaal                          | (134)          | 304            | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| <b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>    | <b>8.034</b>   | <b>9.201</b>   | <b>6.549</b>  | <b>6.873</b>  | <b>7.201</b>  | <b>7.538</b>  | <b>7.878</b>  | <b>8.226</b>  | <b>8.515</b>  | <b>8.791</b>  |
| Investerings                                   | (4.902)        | (4.902)        | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| Desinvesteringen                               | 470            | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>  | <b>(4.432)</b> | <b>(4.902)</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| Verstekte hypothecaire lening                  | -              | 128.500        | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| Aflossing hypothecaire leningen                | -3.094         | -131.622       | -1.285        | -1.285        | -1.285        | -1.285        | -1.285        | -1.285        | -1.285        | -1.285        |
| Geactiveerde financieringskosten               | -              | (1.928)        | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| Geactiveerde emissiekosten                     | (167)          | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| Uitgifte Participaties                         | 11.182         | 1.140          | 908           | 951           | 995           | 1.040         | 1.085         | 1.131         | 1.274         | 1.225         |
| Inkoop Participaties                           | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| Bruto dividend                                 | -6.618         | -7.583         | -6.044        | -6.332        | -6.624        | -6.920        | -7.220        | -7.525        | -8.476        | -8.150        |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> | <b>1.303</b>   | <b>-11.493</b> | <b>-6.421</b> | <b>-6.666</b> | <b>-6.914</b> | <b>-7.165</b> | <b>-7.420</b> | <b>-7.679</b> | <b>-8.487</b> | <b>-8.210</b> |
| <b>Netto kasstroom</b>                         | <b>4.905</b>   | <b>(7.194)</b> | <b>128</b>    | <b>207</b>    | <b>287</b>    | <b>373</b>    | <b>458</b>    | <b>547</b>    | <b>28</b>     | <b>581</b>    |

| Geldmiddelen (€ '000)             | 2024         | 2025       | 2026       | 2027         | 2028         | 2029         | 2030         | 2031         | 2032         | 2033         |
|-----------------------------------|--------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Geldmiddelen begin periode        | 3.073        | 7.978      | 784        | 912          | 1.119        | 1.406        | 1.779        | 2.237        | 2.784        | 2.812        |
| Netto kasstroom                   | 4.905        | -7.194     | 128        | 207          | 287          | 373          | 458          | 547          | 28           | 581          |
| <b>Geldmiddelen einde periode</b> | <b>7.978</b> | <b>784</b> | <b>912</b> | <b>1.119</b> | <b>1.406</b> | <b>1.779</b> | <b>2.237</b> | <b>2.784</b> | <b>2.812</b> | <b>3.393</b> |

| Kengetallen                                 | 31-dec-24 | 31-dec-25 | 31-dec-26 | 31-dec-27 | 31-dec-28 | 31-dec-29 | 31-dec-30 | 31-dec-31 | 31-dec-32 | 31-dec-33 |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Intrinsieke waarde per ultimo jaar          | 120.212   | 128.387   | 138.511   | 145.371   | 152.575   | 160.038   | 167.754   | 175.695   | 183.257   | 191.592   |
| Handelswaarde per ultimo jaar               | 132.492   | 139.170   | 143.623   | 148.283   | 153.278   | 158.532   | 164.033   | 171.755   | 179.096   | 187.330   |
| Direct Beleggingsresultaat                  | 8.168     | 8.897     | 6.549     | 6.873     | 7.201     | 7.538     | 7.878     | 8.226     | 8.515     | 8.791     |
| Waarvan contant wordt uitgekeerd            | 6.618     | 7.583     | 6.044     | 6.332     | 6.624     | 6.920     | 7.220     | 7.525     | 8.476     | 8.150     |
| Loan-to-Value                               | 52,33%    | 49,06%    | 47,52%    | 46,03%    | 44,58%    | 43,17%    | 41,80%    | 40,47%    | 39,18%    | 37,92%    |
| Debt yield                                  | 10,28%    | 11,07%    | 11,55%    | 11,92%    | 12,31%    | 12,71%    | 13,13%    | 13,56%    | 14,00%    | 14,47%    |
| Gemiddeld gewogen rente                     | 2,22%     | 2,16%     | 4,53%     | 4,53%     | 4,53%     | 4,53%     | 4,53%     | 4,53%     | 4,53%     | 4,53%     |
| Uitstaande Participaties per ultimo jaar    | 2.446.047 | 2.467.089 | 2.483.188 | 2.499.637 | 2.516.415 | 2.533.486 | 2.550.825 | 2.568.407 | 2.587.454 | 2.605.146 |
| Handelswaarde per Participatie              | € 54,17   | € 56,41   | € 57,84   | € 59,32   | € 60,91   | € 62,57   | € 64,31   | € 66,87   | € 69,22   | € 71,91   |
| Direct Beleggingsresultaat per Participatie | € 3,34    | € 3,61    | € 2,64    | € 2,75    | € 2,86    | € 2,98    | € 3,09    | € 3,20    | € 3,29    | € 3,37    |
| Contant dividend per Participatie           | € 2,95    | € 3,10    | € 2,45    | € 2,55    | € 2,65    | € 2,75    | € 2,85    | € 2,95    | € 3,30    | € 3,15    |

### *Herwaardering vastgoed*

In de prognose is rekening gehouden met een waardeverandering. De waarde van het Vastgoed wordt vastgesteld aan de hand van een huurkapitalisatiefactor. De huurkapitalisatiefactor vermenigvuldigt met de Theoretische bruto huuropbrengsten geeft de geschatte waarde van het vastgoed. Per 31 december 2022 bedroeg de gemiddelde huurkapitalisatiefactor ca. 17,5. Verondersteld wordt dat deze vanaf 2023 gelijk blijft over de prognoseperiode met een gemiddelde huurkapitalisatiefactor van 17,0. De Beheerder heeft totaal geen invloed op de uiteindelijk daadwerkelijke herwaardering.

### *Aan- en verkoop van vastgoedobjecten*

De Beheerder is bevoegd op basis van het Beleggingsbeleid aankopen en verkopen van vastgoedobjecten te doen. In de prognoses is ervanuit gegaan dat de gehele vastgoedportefeuille over de looptijd van de prognose wordt geëxploiteerd. Er wordt dus niet uitgegaan van aan- of verkopen over de looptijd van de prognose. De Beheerder heeft doorslaggevende invloed op de hoeveelheid nieuw vastgoed en de hoeveelheid financiering dat uiteindelijk aan de portefeuille wordt toegevoegd. Daarnaast heeft de beheerder een beperkte invloed op de kosten koper omdat deze ofwel wettelijk zijn vastgesteld ofwel contractueel zijn vastgelegd.

### *Investeringsprogramma Vastgoed*

De Beheerder zal naar verwachting investeren in de in paragraaf 4.3 omschreven vastgoedportefeuille. Deze commerciële verbeteringen betreffen onder meer een optimalisering van de vastgoedobjecten, zoals aankoop naastgelegen appartementsrechten of percelen, verduurzamingsinvesteringen, relocatie supermarkten en werkzaamheden met betrekking tot het casco. De Beheerder verwacht dat de kwaliteit en de uitstraling van de objecten erdoor zullen verbeteren. Het is te verwachten dat daardoor ook verbeteringen aangebracht kunnen worden in de contractuele voorwaarden met huurders. De waarde van het Vastgoed zal als gevolg hiervan toenemen met de waarde van deze investeringen. In de prognose is opgenomen dat het Vastgoedfonds ca. € 9,8 miljoen investeert in de portefeuille in de vorm van het plaatsen van zonnepanelen en het uitbreiden van bestaande locaties. Dit bedrag is gebaseerd op een inschatting van de Beheerder. Het geschatte rendement op deze investeringen is 8,0%. De Beheerder heeft een doorslaggevende invloed op de hoeveelheid investeringen in het bestaande vastgoed. De Beheerder heeft invloed op de huurverhogingen die worden afgesproken naar aanleiding van gedane investeringen en hiermee op het rendement dat de investeringen opleveren.

### *Herfinanciering*

Hoe hoger de financiering is, hoe groter de hefboomwerking op het Direct- en Indirect Beleggingsrendement. Daar staat het risico tegenover dat ook negatieve ontwikkelingen, zoals lagere inkomsten of waardedalingen, versterkt doorwerken.

In de rendementsprognose is opgenomen dat bij herfinanciering ultimo 2025 een nieuwe lening wordt afgesloten op een Loan-to-Value van 49,06% (Loan-to-Value oude lening: 49,07%) tegen een rente van 4,5% met een aflossingspercentage van 1,0%. De Loan to Value door aflossing en waardestijging van het Vastgoed daalt tot een niveau van ca. 37,92% in 2033. Dit komt door de aanname voor de waardeontwikkeling van het Vastgoed en de aflossingsverplichtingen uit de herfinanciering. De Beheerder zal ernaar streven dat de hoogte

van de financiering ten opzichte van de waarde van het Vastgoed (de Loan to Value) leidt tot een evenwichtige verhouding tussen de hefboomwerking op het rendement en de met de financiering gepaard gaande risico's. Op basis van de huidige marktomstandigheden zou een Loan to Value van ca. 40% door de Beheerder als te laag worden beoordeeld. Het is daarom waarschijnlijk dat de Beheerder, onder meer op basis van de toekomstige omstandigheden op de vastgoed- en financieringsmarkt, zal aansturen op een hogere Loan to Value. Deze afweging dient onder meer gemaakt te worden bij het herfinancieren of verlengen van de huidige Financiering bij het einde van de looptijd ultimo 2025. Hierbij heeft de Beheerder beleidsvrijheid overeenkomstig het financieringsbeleid dat is opgenomen in paragraaf 6.6.

#### *Huuropbrengsten*

De Theoretische Bruto huuropbrengsten zijn gebaseerd op de huurcontracten van het Vastgoedfonds over het jaar 2023. Over de periode 2024 – 2033 is rekening gehouden met dezelfde leegstand die in de portefeuille zit bij aankoop (2,74%). Er is rekening gehouden met een jaarlijkse indexatie van de huren zoals vermeld in de aannames van de rendementsprognose voor bestaande en toekomstige verhuur. Nieuwe verhuur en/of verlengingen worden in de regel afgesloten voor een periode van vijf en/of tien jaar. De Beheerder heeft totaal geen invloed op de indexatie van de huuropbrengsten.

#### *Exploitatie-uitgaven*

Voor de periode 2024 tot en met 2033 is een inschatting is gemaakt van 14,00% van de Bruto huuropbrengsten. De Beheerder heeft invloed op de daadwerkelijke hoogte van de exploitatie-uitgaven omdat bepaalde kosten, bijvoorbeeld onderhoudskosten, kunnen worden uitgesteld of naar voren worden gehaald. De Beheerder heeft totaal geen invloed op de indexatie van de exploitatie-uitgaven.

#### *Vergoedingen beheerder*

In de prognose is rekening gehouden met de volgende doorlopende vergoedingen voor de Beheerder:

- 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 is aan de Beheerder verschuldigd in het geval dat op basis van de jaarrekening van het Vastgoedfonds wordt vastgesteld dat het Direct Beleggingsresultaat in het betreffende boekjaar meer dan 7,0% bedraagt van de Historische Deelnamesommen. De Performancevergoeding bedraagt 20% (excl. BTW) over het meerdere. De Historische Deelnamesommen betreft het totaal van de door Participanten gestorte deelnamesommen sinds de oprichting van het Vastgoedfonds, zonder rekening te houden met op- of afslagen op de Handelswaarde of met Emissiekosten, en onder aftrek van de totale inkoopprijs bij inkoop van Participaties sinds de oprichting van het Vastgoedfonds (zonder rekening te houden met de Inkoopvergoeding).

De Beheerder heeft slechts een beperkte invloed op de uiteindelijke vergoedingen die aan de Beheerder worden uitgekeerd omdat deze contractueel vastliggen. De vergoedingen zijn afhankelijk van de grootte (Beheervergoeding) of prestaties van het fonds (Performancevergoeding).



### *Fondskosten*

In de Fondskosten zijn begrepen de jaarlijkse te indexeren kosten met betrekking tot accountant, niet verrekenbare BTW beheerkosten, Bewaarder, marketing en communicatie, verzekeringskosten, kosten in verband met het toezicht door AFM/DNB en de kosten voor fiscaal en juridisch advies die gedurende de looptijd worden gemaakt. Maar ook de vergoedingen aan het investment comité vallen onder de Fondskosten. De Fondskosten worden totaal ingeschat op ca. € 403.000 per jaar in 2024 en worden daarna jaarlijks geïndexeerd. De Beheerder heeft geringe invloed op de uiteindelijke uitgaven aan Fondskosten doordat het merendeel langjarig contractueel vastligt. De Beheerder heeft totaal geen invloed over de indexatie van deze kosten.

### *Intrinsieke Waarde per Participatie*

De Intrinsieke waarde van het Vastgoedfonds wordt tweemaal per jaar door de Beheerder bepaald als het verschil tussen de activa en de schulden van het Vastgoedfonds, berekend volgens de in paragraaf 7.4 vermelde waarderingsgrondslagen. De aldus berekende Intrinsieke waarde gedeeld door het aantal uitstaande Participaties levert de Intrinsieke waarde per Participatie op. Deze Intrinsieke waarde is de basis voor de berekende Handelswaarde. De Intrinsieke waarde, luidende in euro's, zal worden gepubliceerd in het (half)jaarverslag van het Vastgoedfonds. Dit (half)jaarverslag wordt gepubliceerd op de Website.

Bij elke dividenduitkering hebben Participanten de mogelijkheid om (een deel van) hun dividend te herbeleggen in het fonds. Hierbij worden dan nieuwe Participaties uitgekeerd in plaats van contanten. In de rendementsprognose wordt verondersteld dat 15% van het dividend wordt herbelegd naar aanleiding van door Participanten gemaakte keuzes. De Beheerder heeft geen invloed op hoeveel dividend er uiteindelijk wordt herbelegd naar aanleiding van door Participanten gemaakte keuzes.

### *Handelswaarde per Participatie*

De Beheerder stelt op elke Waarderingsdatum de Handelswaarde van een Participatie vast op basis van de Intrinsieke waarde. De Beheerder is bevoegd de Handelswaarde middels een opslag of afslag op de Intrinsieke waarde bij te stellen. Het verschil van de Handelswaarde ten opzichte van de Intrinsieke waarde wordt veroorzaakt door de verwerking van de bijkomende kosten, zoals nader omschreven in paragraaf 6.8.

### *Uitgifteprijs per Participatie*

Beleggers kunnen in de Aanbieding Participaties verkrijgen tegen de Uitgifteprijs. De Uitgifteprijs is gelijk aan de Handelswaarde vermeerderd met een vaste opslag van 7,0%. Deze opslag wordt in rekening gebracht in verband met de kosten voor het opbouwen van de huidige vastgoedportefeuille, de kosten van de financiering daarvan en dient ter dekking van de met de Aanbieding gepaard gaande kosten. De weergegeven rendementen in de prognose zijn berekend door de resultaten af te zetten tegen de Uitgifteprijs die geldt tot 29 februari 2024.

#### *Direct Beleggingsrendement*

Direct Beleggingsresultaat per Participatie over een bepaalde periode, gedeeld door de Uitgifteprijs geldend tot 29 februari 2024.

#### *Contant rendement*

De uitkering per Participatie in een periode als percentage ten opzichte van de Uitgifteprijs geldend tot 29 februari 2024.

#### *Loan to Value (LTV)*

De Loan to Value is de Financiering afgezet tegen de waarde van het Vastgoed.

#### *Debt Yield*

De Debt Yield zijn de netto huurinkomsten afgezet tegen de uitstaande hoofdsom van de Financiering.

In deze paragraaf worden de verwachtingen weergegeven van onder meer het Contant rendement en het Direct beleggingsrendement. Bij beide begrippen wordt een inschatting gegeven van het rendementsniveau ten opzichte van de Uitgifteprijs geldend 29 februari 2024. Beleggers die een deelname in Participaties overwegen dienen er rekening mee te houden dat er 2% Emissiekosten dient te worden betaald bovenop de Deelnamesom. Dit staat nader toegelicht in paragraaf 3.3 'Uitgifteprijs'. Hiermee is geen rekening gehouden in de berekening van het Direct beleggingsrendement en het Contant rendement. Het Totaal beleggingsrendement en de kasstromen van het Vastgoedfonds zijn mede afhankelijk van de ontwikkelingen in de beleggingsportefeuille en de financiering daarvan. Deze beide omstandigheden zijn op hun beurt mede afhankelijk van de (toekomstige) marktomstandigheden die onzeker zijn en tot gevolg kunnen hebben dat de resultaten van de prognoses aanzienlijk kunnen veranderen.

### **6.4 Opbrengsten**

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). Een relatief groot deel van de huurstroom (89%) indexeert jaarlijks op hetzelfde moment (1 januari). De indexatie wordt dan vastgesteld door de inflatie per september van het voorafgaande jaar te vergelijken met de inflatie van het jaar daarvoor. Hierdoor kan de jaarlijkse huurindexatie in enig jaar afwijken van het inflatiepercentages dat geldt per kalenderjaar. De toekomstige inflatie is een onzekere factor. De consumentenprijsindex heeft zich in de periode 1997 tot en met 2022 tussen de 0,3% en de 10,0% per jaar bewogen.

### **6.5 Kosten**

In de navolgende paragrafen worden de kosten omschreven welke voortvloeien uit het beleggen in het Vastgoedfonds. Als uitgangspunt geldt dat de werkelijke kosten in rekening worden gebracht.

#### **Koopprijs**

Telkens als door het Vastgoedfonds een nieuw vastgoedobject wordt verworven, dient het Vastgoedfonds de Koopprijs aan de verkoper te voldoen.

### **Kosten koper**

De Kosten koper zijn de kosten die, naast de Koopprijs, verband houden met de transacties in Vastgoed. Deze kosten worden rechtstreeks aan het Vastgoedfonds in rekening gebracht. Voor de wijze van verwerking van de Kosten koper wordt verwezen naar de beschrijving in paragraaf 6.8. Deze Kosten koper zijn onder te verdelen in:

- a) Overdrachtsbelasting. Ter zake van de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken is het Vastgoedfonds overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief bedroeg ten tijde van de acquisitie van het Vastgoed 6% (met ingang van 2023 is het tarief verhoogd naar 10,4%) over de Koopprijs, behoudens de geldende vrijstellingen van overdrachtsbelasting of vermindering van de grondslag waarover overdrachtsbelasting is verschuldigd. De overdrachtsbelasting wordt direct door het Vastgoedfonds aan de Belastingdienst afgedragen en wordt als bijkomende kosten bij de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.
- b) Omzetbelasting (btw). De levering van onroerend goed is in beginsel vrijgesteld van omzetbelasting. Hierop gelden voor het Vastgoedfonds twee uitzonderingen. Ten eerste de levering van een gebouw als deze levering binnen twee jaren na eerste ingebruikname plaatsvindt. Ten tweede kunnen de koper en verkoper onder voorwaarden opteren voor een BTW belaste levering. Deze optie is beschikbaar als de koper c.q. het Vastgoedfonds het gebouw voor minimaal 90% gaat gebruiken voor doeleinden waarvoor een recht op aftrek van omzetbelasting bestaat, zoals bijvoorbeeld met omzetbelasting belaste verhuur. Deze optie is derhalve niet beschikbaar indien en voor zover het Vastgoedfonds woningen c.q. appartementen gaat verhuren aan particuliere huurders. De omzetbelasting -indien van toepassing- wordt direct door de verkoper in rekening gebracht. In rekening gebrachte voorbelasting wordt, indien mogelijk, bij de Belastingdienst teruggevorderd. Omzetbelasting die niet kan worden teruggevorderd wordt als bijkomende kosten bij de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd. Onroerend goed dat in verhuurde staat wordt geleverd, kwalificeert voor omzetbelastingdoeleinden doorgaans als overdracht van een algemeenheid van goederen. Er wordt dan geacht geen levering plaats te vinden (de levering is niet onderworpen aan de heffing van omzetbelasting) en koper treedt in de plaats van verkoper voor wat betreft de btw-positie van het gebouw, waaronder bijvoorbeeld met betrekking tot eventuele herzieningstermijnen. Dit leidt in beginsel niet tot negatieve fiscale gevolgen voor het Vastgoedfonds.
- c) Notaris- en taxatiekosten. Dit zijn de kosten die bij transacties in vastgoed worden gemaakt voor (advisering ter zake en) 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 over het algemeen dient plaats te vinden in het kader van de financiering van het desbetreffende Vastgoed.
- d) De selectie- en acquisitiekosten betreft een vergoeding aan (de moedermaatschappij van) de Beheerder waaruit zij de kosten van de selectie en de beoordeling van het vastgoedobject en het voeren van de onderhandelingen op basis van een marktconform tarief zal voldoen.
- e) De makelaarskosten betreft door de aankopend makelaar in rekening gebrachte kosten voor de begeleiding van de acquisitie van het Vastgoed.

- f) Juridisch, technisch en financieel (due diligence). De Beheerder stelt bij aankoop van een vastgoedobject technisch onderzoek in naar het object en de grond. Tevens wordt juridisch onderzoek verricht naar de huurovereenkomst, de (financiële) status van de huurders alsmede naar de vastgoedobjecten.

### **Initiële kosten**

De Initiële kosten zijn de kosten die verband houden met de Aanbieding. Deze worden rechtstreeks aan het Vastgoedfonds in rekening gebracht. De Initiële kosten zijn onder te verdelen in:

- a) Marketing- en adviseurskosten. Dit zijn de door externe partijen in rekening gebrachte kosten die verband houden met de Aanbieding. Het gaat hierbij om kosten met betrekking tot externe kosten voor marketing en public relations, accountantskosten, notariskosten alsmede juridisch en fiscaal advies over de Aanbieding. Deze kosten zijn, mede op basis van de omvang van de Aanbieding en de ervaring van de Beheerder over het kostenniveau van vergelijkbare aanbiedingen, ingeschat op een vast bedrag van € 0,5 miljoen per emissie, waarvan voor het restant van de Aanbieding naar verwachting nog € 0,1 resteert. Deze kosten worden op basis van de werkelijk gemaakte kosten in rekening gebracht bij het Vastgoedfonds.
- b) Structureringsvergoeding. Dit betreft een vergoeding aan (de moederverenootschap van) de Beheerder ter grootte van 3% over de emissieomvang voor het begeleiden van emissies. Het gaat hierbij onder meer om werkzaamheden met betrekking tot: het opstellen van de documentatie voor de Aanbieding (waaronder het Prospectus), het begeleiden van het goedkeuringsprocedure van het Prospectus bij de AFM, het opstellen van de rekenkundige onderbouwing, de diensten van de Beheerder in het kader van marketing & communicatie en de administratieve afwikkeling van de Aanbieding. De Structureringsvergoeding voor de Aanbieding en de beoogde vervolgemissie die naar verwachting plaatsvindt in 2024 wordt gematigd van 3% naar 1%.

### **Financieringskosten**

De Financieringskosten zijn de kosten die bij het aangaan, verlengen of herfinancieren van de hypothecaire Financiering door de bank in rekening worden gebracht. Het betreft kosten zoals: (i) afsluitprovisie, (ii) bereidstellingsprovisie, (iii) de kosten voor het fixeren van de hypotheekrente en (iv) adviseurskosten, alsmede de adviseurskosten die het Vastgoedfonds zelf maakt in verband met het aangaan van de Financiering. Voor de begeleiding van de verlengingen c.q. (her)financieringen brengt (de moedermaatschappij van) de Beheerder een vergoeding in rekening zoals opgenomen in de tariefkaart van de Beheerder. De Beheerder heeft van deze vergoeding afgezien bij het afsluiten van de huidige Financiering. Deze tariefkaart is als download beschikbaar op de Website. De Financieringskosten worden over de looptijd van de financiering ten laste van het resultaat verwerkt. Voor het aantrekken van nieuwe financiering wordt in het Prospectus gerekend met 1,5% aan financieringskosten over de hoofdsom van de hypothecaire financiering.

## **Operationele kosten**

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 die verband houden met de Financiering. De voornaamste daarvan worden hieronder 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 en toewijsbaar zijn aan het verkrijgen van de huuropbrengsten. De Exploitatie-uitgaven worden rechtstreeks aan het Vastgoedfonds in rekening gebracht. De voornaamste soorten Exploitatie-uitgaven zijn:

- a) Gemeentelijke belastingen. Dit 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 3,25% van de Bruto huuropbrengsten.
- b) 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 0,75% van de Bruto huuropbrengsten.
- c) Onderhoudskosten. Dit zijn de kosten voor het onderhoud van het Vastgoed, voor zover dat voor rekening komt van het Vastgoedfonds. Deze kosten worden ingeschat op 4,75% van de Bruto huuropbrengsten.
- d) Property Management vergoeding. De Beheerder draagt zorg voor (de uitbesteding van) het vastgoedmanagement. Het vastgoedmanagement bestaat uit commercieel, administratief en technisch management. De vergoeding hiervoor bedraagt 3,75% van de te ontvangen huuropbrengsten (exclusief BTW). Voor additionele verrichtingen (zoals o.a. verhuurmutaties, bouwbegeleiding, herfinanciering) is de tariefkaart van de Beheerder van toepassing. Deze is als download beschikbaar op de Website. De kosten voor additionele verrichtingen worden ingeschat op 1,0% van de Bruto huuropbrengsten. De tarieven die de Beheerder voor de verschillende onderdelen van het vastgoedmanagement in rekening brengt worden op aanvraag kosteloos toegestuurd. De tarieven voor het vastgoedmanagement kunnen elk kalenderjaar worden aangepast indien de marktomstandigheden hiertoe 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 vastgoedmanagement samen met externe, van de Beheerder onafhankelijke partijen voor het technisch (PVM Eindhoven B.V.) en administratief vastgoedmanagement (Confia B.V.).
- e) Taxatiekosten. De kosten in verband met de jaarlijkse taxatie van de vastgoedportefeuille komen voor rekening van het Vastgoedfonds. Deze kosten worden ingeschat op 0,25% van de Bruto huuropbrengsten.
- f) Overige exploitatiekosten. Dit zijn eventuele kosten voor het Vastgoedfonds die niet aan een van de voorgaande vier soorten Exploitatie-uitgaven zijn toe te rekenen. Zoals bijvoorbeeld bijdragen aan de Vereniging van Eigenaren, kosten in verband met

verhuren, makelaarscourtage bij verhuur, kosten in verband met de jaarlijkse herwaardering van het Vastgoed, advisering in het kader van huurprijsherzieningen, leegstandskosten etc. Deze kosten worden ingeschat op 0,25% van de Bruto huuropbrengsten.

### **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 is aan de Beheerder verschuldigd in het geval dat op basis van de jaarrekening van het Vastgoedfonds wordt vastgesteld dat het Direct Beleggingsresultaat van het Vastgoedfonds in enig Boekjaar meer bedraagt dan 7,0% van de Historische Deelnamesommen. De Performancevergoeding bedraagt 20,0% (exclusief BTW) over het meerdere boven de 7,0%.
- c) Inkoopvergoeding. De Beheerder heeft recht op een Inkoopvergoeding indien door het Vastgoedfonds Participaties worden ingekocht. De Inkoopvergoeding bedraagt 3% van de inkoopprijs met een minimum van € 100,- per inkoopopdracht en wordt aan de betreffende (voormalige) Participant rechtstreeks in rekening gebracht.
- d) Begeleidingsvergoeding. Bij aankoop en verkoop van een vastgoedobject ontvangt de Beheerder een vergoeding voor de begeleiding van het transactieproces. Deze Begeleidingsvergoeding bedraagt bij aankoop 2% van de Koopprijs kosten koper. Hieruit betaalt de Beheerder de kosten van: (i) de selectie en de beoordeling van het Vastgoed, (ii) het voeren van de onderhandelingen op basis van een marktconform tarief, (iii) makelaarskosten, en (iv) de begeleiding van due diligence onderzoeken. Bij verkoop van een vastgoedobject ontvangt de Beheerder 2% van de vervreemdingsprijs van het Vastgoed. Hieruit betaalt de Beheerder de kosten van: (i) het voeren van de onderhandelingen, (ii) begeleiding van due diligence onderzoeken.

### **Fondskosten**

In de Fondskosten zijn begrepen de jaarlijkse te indexeren kosten met betrekking tot accountant, Investment Committee, niet verrekenbare BTW beheerkosten, Bewaarder, marketing en communicatie, verzekeringskosten, kosten in verband met het toezicht door AFM en de kosten voor fiscaal en juridisch advies die gedurende de looptijd worden gemaakt. De Fondskosten worden totaal ingeschat op ca. € 403.000 per jaar in 2024 (geïndexeerd).

### **Bank- en rentekosten**

De rentekosten zijn de 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 die direct verbonden zijn met de verkoop van (een deel van) het Vastgoed. Hieronder vallen o.a. (niet limitatief) de kosten voor de makelaar, de kosten voor het ontslaan van het vastgoedobject uit hypotheckair verband en eventuele op de verkoop betrekking hebbende transactiekosten, waaronder in ieder geval de Begeleidingsvergoeding bij verkoop van een of meerdere vastgoedobjecten van 2,0%.

### Vennootschapsbelasting

Het Vastgoedfonds houdt de aandelen in een normaal belaste (besloten) vennootschap. Deze vennootschap is onderworpen aan de heffing van Nederlandse vennootschapsbelasting over haar wereldinkomen, waaronder de inkomsten uit de door de vennootschap gehouden onroerende zaken tegen het standaardtarief van 19% over de eerste € 200.000,- en 25,8% over de winst boven € 200.000,- . Dit zijn de tarieven over 2023 en worden mogelijk jaarlijks herzien.

### BTW

Voor zover de in deze paragraaf genoemde kosten en vergoedingen onderworpen zijn aan de heffing van BTW, zullen genoemde kosten en vergoedingen worden vermeerderd met de wettelijk verschuldigde BTW (thans 21% BTW). Als kosten niet onderworpen zijn aan de heffing van BTW zal geen BTW in rekening worden gebracht. Wanneer als gevolg hiervan sprake is van niet aftrekbare BTW voor de Beheerder, zal deze voor rekening komen van het Vastgoedfonds. De niet-verrekenbare BTW wordt meegenomen in de algemene fondskosten.

Omdat de Beheerder van het Vastgoedfonds is geregistreerd bij de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM) en een vergunning heeft als bedoeld in artikel 2:65 Wft, staan de Beheerder en het Vastgoedfonds onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank N.V. (DNB). Vanuit een BTW- perspectief betekent dit dat een vrijstelling van toepassing is op de beheersdiensten die de Beheerder verricht aan het Vastgoedfonds en derhalve dat de Beheervergoeding is vrijgesteld van BTW. Voor de Beheerder betekent dit dat zij BTW op kosten toerekenbaar aan de beheersdiensten die zij voor het Vastgoedfonds verricht, niet in aftrek kan brengen. Voorts zal haar aftrekrecht ter zake van BTW op algemene kosten als gevolg van de met de beheersdiensten behaalde vrijgestelde omzet dalen. De Beheerder zal hiervoor een aparte vergoeding (BTW- compensatie) in rekening brengen aan het Vastgoedfonds. Deze vergoeding vormt voor het Vastgoedfonds een extra kostenpost.

Verdere informatie over BTW aspecten wordt behandeld bij het hoofdstuk 'Fiscale aspecten'.

### Maximumbedrag

Het geraamde maximumbedrag in verband met het restant van de Aanbieding, bestaande uit de Marketing- en adviseurskosten en de Structureringsvergoeding, bedraagt: € 382.000. De Structureringsvergoeding voor de Aanbieding en de beoogde vervolgemissie die naar verwachting plaatsvindt in 2024 is gematigd van 3% naar 1%.

| Kostenpost                    | Grondslag   | Moment     |
|-------------------------------|-------------|------------|
| Marketing- en adviseurskosten | € 65.000    | Initieel   |
| Structureringsvergoeding      | € 317.000   | Initieel   |
| Exploitatielasten             | € 2.202.000 | Doorlopend |
| Beheervergoeding              | € 1.381.000 | Doorlopend |
| Fondskosten                   | € 403.000   | Doorlopend |
| Rentelasten*                  | € 3.348.000 | Doorlopend |

*De doorlopende kosten betreffen een inschatting over 2024.*

*\* Inclusief amortisatie van de geactiveerde Financieringskosten.*

## **6.6      Financieringsbeleid**

De activa van het Vastgoedfonds worden deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen gefinancierd. Het financieringsbeleid is erop gericht zowel de rentelasten als de renterisico's zo veel mogelijk te beperken.

De Beheerder is gerechtigd (her)financieringen aan te gaan voor rekening en risico van het Vastgoedfonds. De financiering van beleggingen in vastgoedobjecten vindt in principe plaats op basis van een eerste hypotheek. Tevens zal over het algemeen door de financier een pandrecht worden bedongen op de geldstroom uit de desbetreffende objecten zoals: huurinkomsten en verzekeringspenningen. Het staat de Beheerder vrij deze en andere zekerheden door het Vastgoedfonds te doen vestigen in verband met de (her)financiering van Vastgoed.

In de rendementsprognose is opgenomen dat bij herfinanciering ultimo 2025 een nieuwe lening wordt afgesloten op een Loan-to-Value van 49,06% (Loan-to-Value huidige lening: 49,07%) tegen een rente van 4,5% met een aflossingspercentage van 1,0%. De Loan to Value door aflossing en waardevermindering van het Vastgoed daalt tot een niveau van ca. 37,92% in 2033. Dit komt door de aanname voor de waardeontwikkeling van het Vastgoed en de aflossingsverplichtingen uit de herfinanciering. Het is echter waarschijnlijk dat de Beheerder, onder meer op basis van de toekomstige omstandigheden op de vastgoed- en financieringsmarkt, zal aansturen op een hogere Loan to Value.

De Beheerder is bij (her)financiering van het Vastgoedfonds met vreemd vermogen niet gebonden aan bepaalde grenswaarden.

Daarnaast bestaat te allen tijde de mogelijkheid aanvullende leningen op te nemen om eventuele tijdelijke liquiditeitstekorten op te heffen, voor zover dit is toegestaan volgens de geldende financieringsvoorwaarden. De Beheerder kan bovendien, indien een (her)financiering wordt afgesloten tegen variabele rentetarieven, de renterisico's beperken door gebruik te maken van financiële instrumenten, zoals rentederivaten, waarmee eventuele rentefluctuaties kunnen worden afgedekt. Het financieringsbeleid is erop gericht zowel de rentelasten als de renterisico's zo veel mogelijk te beperken. Om de rentelasten die samenhangen met de financiering zo laag mogelijk te houden is de Beheerder bevoegd om de rentestructuur zodanig vorm te geven dat optimaal wordt ingespeeld op (verwachte) rentefluctuaties. Dit is onderdeel van de normale bedrijfsuitoefening.

De Beheerder is bevoegd om de financieringsruimtes te sturen en te optimaliseren. De keuzes die door de Beheerder gemaakt worden in het kader van het financieringsbeleid, kunnen sterke invloed hebben op het Direct Beleggingsrendement, het Contant rendement en op de waarde van de Participaties.

De Beheerder kan, door middel van het afsluiten van financieringen met verschillende looptijden, de rentekosten en het risicoprofiel van de financieringen beïnvloeden. De risico's die samenhangen met de financieringen staan omschreven in hoofdstuk 2.3.

In het (half)jaarbericht van het Vastgoedfonds zal informatie worden verschaft over: 1) eventuele wijzigingen in de maximale hefboomfinanciering alsook alle rechten op of



hergebruik van zekerheden of garanties die in het kader van de hefboomfinanciering zijn verleend, en over 2) het totale bedrag van de door het Vastgoedfonds gebruikte hefboomfinanciering.

### **Verklaring werkkapitaal**

Het werkkapitaal is naar het oordeel van het Vastgoedfonds toereikend om aan haar huidige behoefte voor de komende 12 maanden te voldoen. Het Vastgoedfonds heeft bij de berekening van het werkkapitaal geen rekening gehouden met de opbrengsten van de Aanbieding.

## **6.7 Uitkeringsbeleid**

Tweemaal per jaar, in juni en december, zal de beschikbare cashflow worden uitgekeerd aan de Participanten.

De Beheerder stelt de hoogte van de uitkeringen vast. Daarna wordt de samenstelling en wijze van betaalbaarstelling gepubliceerd op de Website. Hierbij zal de Beheerder in beginsel de beschikbare cashflow 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 niet of niet geheel uit te keren, maar aan te wenden voor de acquisitie van nieuwe vastgoedobjecten conform het Beleggingsbeleid of extra aflossing van de Financiering. De Beheerder kan ook besluiten een hogere uitkering te doen of een extra uitkering.

Dividend wordt ter keuze van de Participant uitgekeerd in de vorm van Participaties of in contanten.

Het Vastgoedfonds is transparant voor de heffing van (onder meer) dividendbelasting, hetgeen betekent dat er in beginsel geen dividendbelasting wordt ingehouden op door het Vastgoedfonds te verrichten uitkeringen. Het Vastgoedfonds kent een 100% dochtervennootschap, Supermarkt Vastgoed IIA B.V., die een deel van het Vastgoed houdt. Het kan voorkomen, naar verwachting maximaal eenmaal per jaar, dat deze vennootschap rechtstreeks een dividenduikering verricht aan de Participanten. Op dividenden die uitgekeerd worden door deze vennootschap dient in beginsel 15% dividendbelasting (tarief 2023) te worden ingehouden, tenzij op het niveau van de Participant de deelnemingsvrijstelling of inhoudingsvrijstelling van toepassing is. De ingehouden dividendbelasting kan afhankelijk van de fiscale positie van de Participant worden verrekend met de verschuldigde inkomstenbelasting/vennootschapsbelasting of worden teruggevraagd bij de Belastingdienst zoals nader omschreven in paragraaf 8.2.1.

Bij verkoop van (een deel van) het Vastgoed zullen de vrijgekomen middelen ten eerste worden gebruikt ter verplichte aflossing van de met het desbetreffende vastgoedobject 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 Participanten, af te lossen op Financiering (anders dan de Financiering welke verplicht is afgelost en samenhangt met het desbetreffende vastgoedobject als bedoeld in de voorgaande zin), dan wel het te herbeleggen in het Vastgoedfonds door nieuw 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 het Vastgoedfonds worden beëindigd. De Beheerder is alsdan belast met de vereffening van het vermogen van het Vastgoedfonds. Hetgeen na voldoening van de schulden is overgebleven, wordt overgedragen aan de Participanten naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van ieders Participaties. De vordering van de Participant tot uitkering verjaart door een tijdsverloop van vijf jaren ten gunste van het Vastgoedfonds.

## **6.8      *Handelswaarde versus Intrinsieke Waarde***

### **Waarderingsgrondslagen Intrinsieke waarde**

De Intrinsieke waarde van het Vastgoedfonds wordt tweejaarlijks door de Beheerder bepaald als het verschil tussen de activa en de schulden van het Vastgoedfonds, berekend volgens de onder paragraaf 7.4 vermelde waarderingsgrondslagen. De aldus berekende Intrinsieke waarde gedeeld door het aantal uitstaande Participaties levert de Intrinsieke waarde per Participatie op. De Intrinsieke waarde, luidende in euro's, zal worden gepubliceerd in het (half)jaarverslag van het Vastgoedfonds. Dit (half)jaarverslag wordt gepubliceerd op de Website.

### **Waarderingsgrondslagen Handelswaarde**

De Handelswaarde wordt elke Waarderingsdatum gepubliceerd op de Website. De Intrinsieke waarde is de basis voor de berekende Handelswaarde.

Het verschil van de Handelswaarde ten opzichte van de Intrinsieke waarde is:

- De verwerking van de bijkomende kosten. Bij bepaling van de Handelswaarde worden deze kosten geactiveerd en afgeschreven over een periode van 10 jaar. Aangezien beleggen in vastgoed een lange-termijn-karakter kent en de huidige wijze van berekenen de Intrinsieke waarde (per Participatie) onevenwichtig beïnvloedt vanuit het perspectief van zowel het Vastgoedfonds, uittredende beleggers als beleggers die aandelen aankopen, wordt voor de handel in aandelen in het Vastgoedfonds een Handelswaarde berekend waarbij het element van deze bijkomende kosten is aangepast.
- Aanpassing op de latente belastingverplichting. Bij bepaling van de Handelswaarde wordt uitgegaan van een voorziening van 50% van het verschil tussen de commerciële en fiscale balanswaarderingen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.
- Aanpassing op de immateriële vaste activa. Bij bepaling van de Handelswaarde is de emissie uit het jaar 2022 niet geactiveerd.

De Beheerder zal, indien zij van mening is dat de Intrinsieke waarde overige 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 een of meerdere vastgoedobjecten en (iii) substantiële verlenging van een huurcontract;
- afweging van de gerechtvaardigde belangen van zowel de zittende als de (deels) toe- en uittredende Participanten, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): een redelijke allocatie van kosten;
- uitzonderlijke marktomstandigheden, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): een onverwacht faillissement van een financier waarmee het Vastgoedfonds een zakelijke relatie heeft;
- onvoorziene omstandigheden, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): 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. Als dit het geval is zal de Beheerder bij de berekening van de Handelswaarde de Intrinsieke waarde dan wel (i) vermeerderen met de sinds de laatste berekeningsdatum van de Intrinsieke waarde gerealiseerde resultaten van het Vastgoedfonds dan wel (ii) verminderen met de sindsdien eventueel uitgekeerde (interim)dividenden.

### **Gevolgen verschil Handelswaarde en Intrinsieke waarde**

Zolang de bijkomende kosten niet volledig zijn afgeschreven, betalen toetredende Participanten over het algemeen een hogere prijs voor de Participaties dan de Intrinsieke waarde (het eigen vermogen zoals blijkt uit de jaarrekening). Het verschil tussen de Handelswaarde en de Intrinsieke waarde bestaat alsdan uit de geactiveerde bijkomende kosten van de vastgoedbeleggingen.

Het kan voorkomen dat het Vastgoedfonds vastgoedbeleggingen (tegen de verwachting in) vervroegd moet verkopen (tegen de taxatiewaarde). Een nadelig gevolg van de intrinsieke waardebepaling is dat toetredende Participatiehouders een lager bedrag voor hun Participaties zullen ontvangen dan zij daarvoor betaald hebben. Dit komt omdat de bijkomende kosten in dat geval nog niet volledig zijn afgeschreven.

Uittredende Participanten ontvangen in beginsel een hogere prijs voor hun Participaties dan de Intrinsieke waarde, zolang de bijkomende kosten niet volledig zijn afgeschreven. Het meerdere betreft de nog niet afgeschreven bijkomende kosten. In economische zin worden zij vergoed voor het deel van de bijkomende kosten van de vastgoedbeleggingen waarvan zij geen profijt meer zullen trekken.

Voor zittende Participanten heeft het verschil tussen de Handelswaarde en de Intrinsieke waarde als gevolg van het activeren van bijkomende kosten, tot gevolg dat toe- en uittredende beleggers een hogere prijs betalen respectievelijk ontvangen dan de Intrinsieke waarde voor de Participaties. Een positief gevolg hiervan is dat in de prijs die toetredende beleggers moeten betalen voor de Participaties de bijkomende kosten van de vastgoedbeleggingen worden verdisconteerd. Bijkomende kosten worden zodoende niet alleen gedragen door de zittende beleggers maar tevens door toetredende beleggers. In het geval waarin het

Vastgoedfonds gedurende een langere periode wordt geconfronteerd met een onverwacht groot aantal uittredende Participanten is het mogelijk dat de eerst uittredende Participant een te hoge prijs voor de verkochte Participaties ontvangen waardoor de laatst uittredende Participanten een relatief groot aandeel van de bijkomende kosten voor hun rekening krijgen.

Wanneer de voorziening voor de latente belastingverplichting niet gelijk is aan 50% van de nominale waarde van deze verplichting, maakt de Beheerder een correctie op de Handelswaarde. Het is gebruikelijk dat, wanneer (de vastgoedobjecten in) een besloten vennootschap wordt verkocht, deze latente belastingverplichting gelijkmatig wordt verdeeld over de koper en verkoper. In het geval de getroffen voorziening hoger is dan 50%, heeft zij een grotere verplichting op de balans staan dan dat uiteindelijk bij verkoop van de vastgoedportefeuille verrekend wordt. Dit houdt een positief resultaat in voor de destijds aanwezige Participanten. In het geval Participanten vóór verkoop van de portefeuille toetreden of uittreden, hebben zij hier respectievelijk wel of geen profijt van. Om te zorgen dat de lasten of baten bij een verrekening van de latente belastingverplichting ten alle tijden verrekend zijn in de Handelswaarde worden toe- en uittredende beleggers hierdoor niet onterecht voor- of nadelig door geraakt.

In de onderstaande tabel wordt de aanpassing op de geprognostiseerde intrinsieke waarde over de looptijd van de prognose weergegeven. Als startpunt zijn de historische cijfers uit de jaarrekening 2022 gebruikt. De cijfers betreffen de stand van de intrinsieke waarde en handelswaarde van het eigen vermogen aan het einde van het jaar.

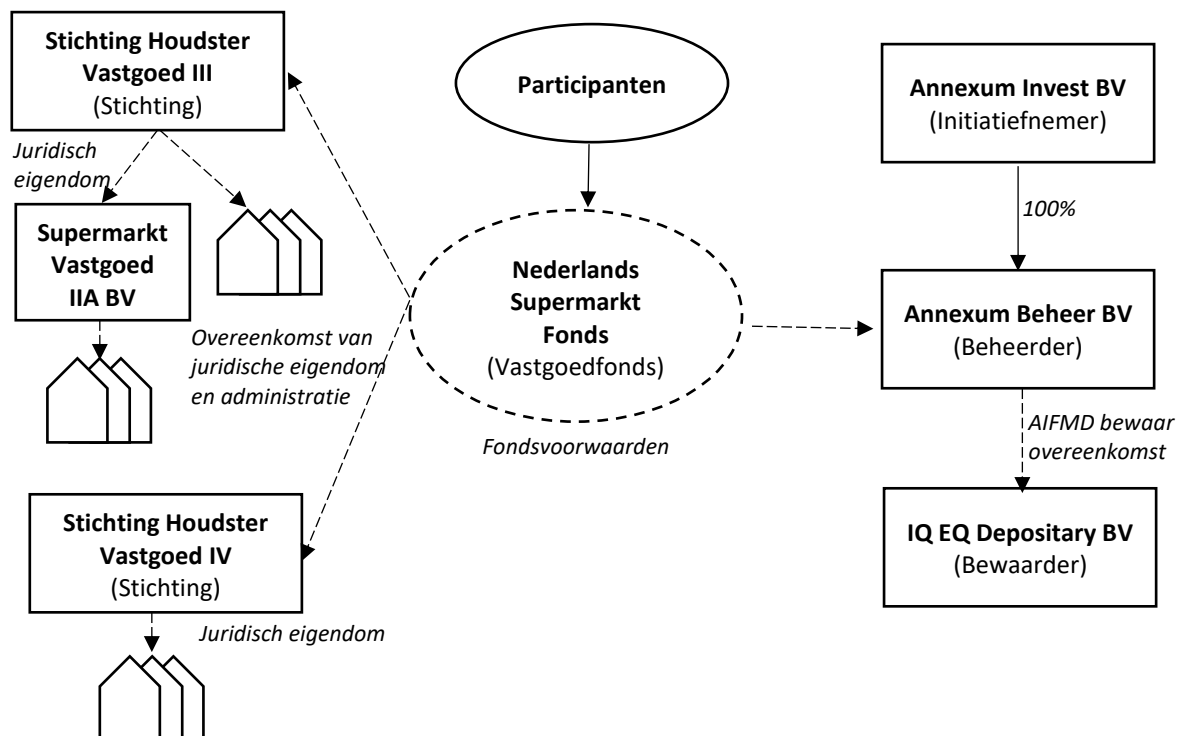
| Ultimo (€ '000)                                         | 2022           | 2023           | 2024           | 2025           | 2026           | 2027           |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Intrinsieke waarde                                      | 109.068        | 101.672        | 120.212        | 128.387        | 138.511        | 145.371        |
| Aanpassing op immateriële vaste activa                  | (377)          | (258)          | (159)          | (59)           | (11)           | (4)            |
| Aanpassing op voorziening latente belastingverplichting | -              | (0)            | (0)            | (0)            | (3.621)        | (3.730)        |
| Geactiveerde bijkomende kosten                          | 16.425         | 13.985         | 12.439         | 10.842         | 8.744          | 6.646          |
| <b>Handelswaarde</b>                                    | <b>125.116</b> | <b>115.400</b> | <b>132.493</b> | <b>139.170</b> | <b>143.623</b> | <b>148.283</b> |

| Ultimo (€ '000)                                         | 2028           | 2029           | 2030           | 2031           | 2032           | 2033           |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Intrinsieke waarde                                      | 152.575        | 160.038        | 167.754        | 175.695        | 183.257        | 191.592        |
| Aanpassing op immateriële vaste activa                  | (4)            | -              | -              | -              | -              | -              |
| Aanpassing op voorziening latente belastingverplichting | (3.841)        | (3.955)        | (4.072)        | (4.190)        | (4.312)        | (4.312)        |
| Geactiveerde bijkomende kosten                          | 4.548          | 2.449          | 351            | 251            | 151            | 50             |
| <b>Handelswaarde</b>                                    | <b>153.277</b> | <b>158.533</b> | <b>164.034</b> | <b>171.755</b> | <b>179.095</b> | <b>187.330</b> |

## 7. Juridische aspecten

### 7.1 Structuur Vastgoedfonds

In onderstaande figuur is de structuur van Nederlands Supermarkt Fonds (het 'Vastgoedfonds') weergegeven.



#### Vastgoedfonds

Het Vastgoedfonds, Nederlands Supermarkt Fonds, is gestructureerd als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht en is fiscaal transparant. Het Vastgoedfonds is een niet beursgenoteerde collectieve beleggingsinstelling in vastgoed.

Beleggers kunnen deelnemen in het Vastgoedfonds door het verkrijgen van Participaties. Het Vastgoedfonds is aangegaan per 1 mei 2021 door Annexum Beheer B.V., de Beheerder en Stichting Houdster Vastgoed III (een "Stichting") en gevestigd te Amsterdam. Op 29 november 2021 is Stichting Houdster Vastgoed IV (eveneens een "Stichting") toegetreden tot het Vastgoedfonds.

Het Vastgoedfonds kent een 100% dochtervennootschap, Supermarkt Vastgoed IIA B.V., een besloten vennootschap naar Nederlands recht. Deze dochtervennootschap wordt bestuurd door de Beheerder. Een deel van het Vastgoed is hierin ondergebracht.

De LEI-code van het Vastgoedfonds is 2549001XOOGLTUH5I251.

De contactgegevens van de zetel van het Vastgoedfonds zijn:  
Nederlands Supermarkt Fonds  
Strawinskylaan 485  
1077 XX Amsterdam

Telefoon: 020 572 01 01

Website: [www.annexum.nl/beleggingsfondsen/winkels/nederlands-supermarkt-fonds](http://www.annexum.nl/beleggingsfondsen/winkels/nederlands-supermarkt-fonds)

De looptijd van het Vastgoedfonds is voor onbepaalde duur.

Participanten zijn naar derden toe niet aansprakelijk voor de verbintenissen van de Beheerder en/of een Stichting. Participanten dragen niet verder bij in verliezen van het Vastgoedfonds dan tot het bedrag van hun inleg.

Het Vastgoedfonds wordt aangegaan bij en beheerst door de Fondsvoorwaarden welke zijn bijgevoegd als Bijlage A.

### **Beheerder**

De Beheerder treedt op als aanbieder van Participaties en als beheerder van het Vastgoedfonds. 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 onderlinge verhouding tussen elke Stichting en de Beheerder zijn vastgelegd in de Fondsvoorwaarden, de Overeenkomst van Beheer en de Overeenkomst inzake juridische eigendom en administratie. Deze documenten zijn bij dit Prospectus gevoegd als respectievelijk bijlage A, B en C. Op grond van deze overeenkomsten is de Beheerder belast met het beheer van het Vastgoedfonds en is in die hoedanigheid tevens bevoegd om het Vastgoedfonds te vertegenwoordigen. De overeenkomsten zijn aangegaan voor onbepaalde tijd.

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 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 Participanten.

Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, wordt de Beheerder en ieder van zijn bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen, indien en voor zover van toepassing, gevrijwaard uit het vermogen van het Vastgoedfonds jegens alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die hen of een van hen wordt opgelegd ten gevolge van de uitvoering van hun taken en verplichtingen ter zake het

Vastgoedfonds, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting.

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. De Beheerder houdt thans bijkomend eigen vermogen in liquide middelen aan ter dekking van mogelijke aansprakelijkheidsrisico's als gevolg van beroepsaansprakelijkheid.

## Management

Het management van de Beheerder bestaat uit de heren H.W. Boissevain, H.F.J.P.M.G. Grevers, R.P. Boon, J.E.P. de Boer en R.M. Jansen. Deze personen zijn werkzaam op het kantooradres van de Beheerder.

- De heer drs. **H.W. (Huib) Boissevain** (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: besloten fondsen, verhandelbare structuren en obligatieproducten. De totale beleggingsportefeuille waarin deze fondsen beleggen bestaat uit o.a. kantoren, winkels, woningen, bedrijfsruimten, hotels, en alternatieve beleggingen (o.a. microfinancieringen, oliemaatschappij, zeeschepen, 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 aanbieders van vastgoedbeleggingsproducten. De heer Boissevain is, naast directeur van de Beheerder en haar groepsvennootschappen, directeur van HaWeBo Management BV en HaWeBo Beheer BV.
- De heer **H.F.J.P.M.G. (Henri) Grevers** (1957) is zijn carrière gestart bij makelaarskantoor Strijkel & Partners. Vervolgens is hij 24 jaar werkzaam geweest bij vastgoedorganisatie Jones Lang LaSalle. Gedurende 12 van deze 24 jaar was de heer Grevers als lid van de Bestuursraad eindverantwoordelijk. Hierna heeft hij, sinds 2010, vanuit zijn eigen consultancy bureau diverse partijen geadviseerd en ondersteund op vastgoedgebied. De heer Grevers heeft hierdoor een ruime ervaring in de vastgoedsector vanuit verschillende invalshoeken. Hij heeft veel kennis van investeringen in, en beheer van vastgoedportefeuilles, alsmede het mitigeren van de daarmee gepaard gaande risico's. De heer Grevers vervult sinds 2019 binnen Annexum de positie van directeur vastgoed en geeft als zodanig leiding aan de afdeling asset management. De heer Grevers is, naast directeur van de Beheerder, directeur van Schiehallion Holding BV.
- De heer **R.P. (Robert) Boon** (1981) heeft ruime ervaring in het financiële vak. Hij is sinds 2006 werkzaam bij Annexum en sinds 2014 stuurt hij de financiële afdeling van Annexum aan. In 2022 is hij toegetreden tot de directie. Zijn focus binnen de directie ligt op het opstellen van de financiële administratie en het uitvoeren van het financiële beleid. Daarnaast is de heer Boon als risk manager verantwoordelijk voor de

identificatie, waardering en beheersing van de risico's in overeenstemming met het risk management beleid van de Beheerder.

- De heer **J.E.P. (Jeppe) de Boer** (1969) is in 2022 bij Annexum benoemd als partner en in 2023 toegetreden tot de directie. Hij is zijn carrière gestart in diverse leidinggevende bancaire rollen met een focus op corporate finance advies aan beursgenoteerde en private vastgoedondernemingen. Vervolgens heeft hij ruime ervaring opgedaan in vastgoedbeleggingen, eerst bij kantorenbelegger/ontwikkelaar OVG. Vervolgens heeft hij een eigen advieskantoor opgericht gericht op vastgoed gerelateerde corporate finance. De heer De Boer focust zich binnen de Annexum organisatie op de strategische positionering en productontwikkeling. De heer De Boer is, naast directeur van de Beheerder, directeur van Vitus Hospitality Management BV en Albatross Capital BV.
- De heer **R.M. (Ronald) Jansen** (1981) is zijn carrière in 2009 gestart bij Annexum als investment analyst. Vervolgens werkte hij vier jaar voor een Europees investeringsfonds in hotels. Sinds 2016 is hij teruggekeerd bij Annexum en sindsdien verantwoordelijk voor het beheer van de financieringen van de fondsen onder beheer. In 2022 is de heer Jansen bij Annexum benoemd als partner en in 2023 toegetreden tot de directie. Zijn aandachtsgebieden bestaan onder meer uit het financieringsbeleid en productontwikkeling. De heer Jansen is, naast directeur van de Beheerder, directeur van Vitus Hospitality Management BV en Romaja Management BV.

De Beheerder is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudend te Strawinskyalaan 485, 1077XX Amsterdam, telefoonnummer 020-5720101, e-mail: [info@anexum.nl](mailto:info@anexum.nl), website: [www.anexum.nl](http://www.anexum.nl). De Beheerder is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34147030. De Beheerder is opgericht bij notariële akte verleden voor mr. R.W. Clumpkens, notaris te Amsterdam, op 22 december 2000. De LEI-code van de Beheerder is: 724500CEOB654M21XC86.

De 100% moedervenootschap van de Beheerder is Annexum Invest BV. De uiteindelijke belanghebbenden zijn de algemeen directeur, de heer H.W. Boissevain (35% aandeelhouder) en de heer A.J. Scheepbouwer. De directie van Annexum Invest BV en de moedervenootschappen die (indirect) 100% van de aandelen houden wordt gevormd door: de heer H.W. Boissevain, Stuca Holding B.V. (bestuurder: dhr A.J. Scheepbouwer) en BEET Management BV (bestuurders: de heer E.J. Tooren en mevrouw B. Ergün). De directie van Annexum Invest BV is als zodanig bevoegd om te bepalen hoe het stemrecht op de aandelen in het kapitaal van de Beheerder plaatsvindt. De in deze alinea genoemd personen zijn op betrouwbaarheid getoetst door de AFM.

De volgende voornoemde personen houden een (indirect) belang in het Vastgoedfonds als Seed Investor: de heer A.J. Scheepbouwer (137.005 Participaties), de heer E.J. Tooren en mevrouw B. Ergün (tezamen 3.425 Participaties) en de heer R.P. Boon (381 Participaties). Er worden in totaal 762 Participaties door overige werknemers van Annexum Invest BV gehouden. Tenslotte worden 382.249 Participaties gehouden door twee andere door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen. Op de datum van dit Prospectus houden alle Seed Investors gezamenlijk 776.261 Participaties.



Er is geen sprake van afwijkende stemrechten op de aandelen in het kapitaal van de Beheerder. Alhoewel de belangen van de Beheerder en de uiteindelijk eigenaar voor het grootste deel overeenkomen heeft de Beheerder diverse maatregelen, procedures en beleidsrichtlijnen in het leven geroepen om misbreuk met betrekking tot de zeggenschap te voorkomen, waaronder: een meervoudige directie, formalisering van de verhouding tussen de Beheerder en haar moedermaatschappij in een overeenkomst en instelling van een Investment Committee bij het Vastgoedfonds. De Beheerder heeft geen dividendbeleid. Het uitgekeerde dividend per aandeel in het kapitaal van de Beheerder betreft € 23.021 (2018), € 8.908 (2019), € 18.814 (2020), € 28.343 (2021), respectievelijk € 27.870 (2022).

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, de heer H.F.J.P.M.G. Grevers, de heer R.P. Boon, de heer J.E.P. de Boer en de heer R.M. Jansen, zijn in de afgelopen vijf jaren niet betrokken geweest bij fraude misdrijven, faillissementen, surséances, liquidaties of vennootschappen waarbij zij betrokken waren 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. Er zijn geen potentiële belangenconflicten tussen de plichten van de leden van het management van de Beheerder jegens het Vastgoedfonds en hun eigen belangen en/of andere plichten. De leden van het management van de Beheerder zijn benoemd voor onbepaalde tijd.

De bezoldiging in 2022 van de leden van het management van de Beheerder voor de diensten die toerekenbaar zijn aan de activiteiten van de Beheerder bedraagt: € 180.000 (de heer Boissevain), € 207.185 en € 9.792 pensioenpremie (de heer Grevers), € 120.502 en € 7.685 pensioenpremie (de heer Boon). De heren De Boer en Jansen waren in 2022 nog geen onderdeel van het management van de Beheerder. Er zijn geen tussen de in deze alinea genoemde personen en de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen of de Beheerder gesloten arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

### **Overige activiteiten Beheerder**

De Beheerder oefent eveneens beheeractiviteiten uit ten behoeve van de volgende beleggingsinstellingen: Vastgoed MECC C.V., Woningfonds Hoofddorp C.V., Woningfonds Nieuwegein C.V., Woningfonds Randstad I C.V., Woningfonds Starterswoningen 1, Zorgveste Slingerbosch C.V., Zorgveste Koetshuys Erica B.V., Supermarkt Fonds Nederland C.V., Maatschap Oklahoma Oil Company, Dutch Microfund N.V., Duits Nederlands Supermarkt Fonds, Nederlandse Beleggingsmaatschappij voor Zeeschepen N.V., en Open Woningfonds N.V. In de afgelopen vijf jaren heeft de Beheerder beheeractiviteiten uitgevoerd over de volgende beëindigde beleggingsinstellingen: Basaltveste C.V., The Globe Den Haag C.V.,

Woningfonds Apeldoorn C.V., Zorgveste De Residentie C.V., Zorgveste De Pelikaan C.V., VBI Winkelfonds N.V., Beleggingsmaatschappij Grondfonds N.V., Beleggingsmaatschappij Grondfonds I B.V., Granietveste C.V., Marmerveste C.V., Crystalveste C.V., Smaragdveste C.V., Saffierveste C.V., Dutchveste Calandria C.V., Zorgveste Deventer C.V., Winkelhart Lelystad C.V., Vastgoed Fundament Fonds N.V. en Pebbles Paraplufonds B.V.

### **(Potentiële) belangenconflicten**

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 kan er een belangenconflict ontstaan doordat de Beheerder haar beheercapaciteit over meerdere beleggingsinstellingen dient te verdelen. Dit kan ertoe leiden dat de Beheerder minder beheercapaciteit kan inzetten voor het Vastgoedfonds. Het belang dat het Vastgoedfonds heeft bij een goed beheer kan dus conflicteren bij het belang van de Beheerder beheercapaciteit ook voor andere beleggingsinstellingen in te zetten. Voorts kan de situatie zich voordoen dat de Beheerder een supermarktoject aangeboden krijgt dat, behalve binnen het Beleggingsbeleid van het Vastgoedfonds ook in aanmerking komt voor verwerving door andere beleggingsinstellingen. De Beheerder zal dan, in overleg met de toezichthoudende organen van de desbetreffende beleggingsinstellingen, een keuze dienen te maken tussen de conflicterende belangen van deze beleggingsinstellingen waarbij de volgende criteria in de desbetreffende beleggingsinstellingen worden meegewogen: bijdrage object aan risico/rendementsverhouding portefeuille, investeringsbehoefte, liquiditeitspositie. 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 Participanten laten prevaleren boven haar eigen belang. Een dergelijk belangenconflict is op het moment van dit Prospectus niet aan de orde.

Een belangenconflict kan ontstaan doordat de Begeleidingsvergoeding aan de Beheerder verschuldigd is indien een vastgoedobject door het Vastgoedfonds wordt aan- of verkocht. Hierdoor heeft de Beheerder een financieel belang bij het uitvoeren van aan- en verkooptransacties. Indien deze transactie niet in het belang van het Vastgoedfonds conflicteert het financiële belang van de Beheerder met het belang van de Participanten. De in deze alinea genoemde vergoedingen staan beschreven in paragraaf 6.5.

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 de Inkoopvergoeding (beschreven in paragraaf 6.5) voor de Beheerder afhankelijk is van de hoogte van de Handelswaarde heeft de Beheerder een belang om de Handelswaarde zo hoog mogelijk vast te stellen als er Participaties worden ingekocht. Een belegger die Participaties wil verwerven heeft een belang dat de Handelswaarde zo laag mogelijk wordt vastgesteld omdat hierop zijn verwervingsprijs wordt gebaseerd. Daardoor bestaat er een (potentieel) belangenconflict tussen de Beheerder en de Participanten die hun Participaties willen laten inkopen.

De Beheerder is gerechtigd tot een vergoeding bij de uitgifte en inkoop van Participaties door het Vastgoedfonds, te weten de Structureringsvergoeding respectievelijk de Inkoopvergoeding. Hierdoor heeft de Beheerder een belang bij uitgifte en inkoop van Participaties. Dit belang kan conflicteren met het belang van de Participanten die niet willen dat hun relatieve belang in het Vastgoedfonds verandert doordat er Participaties worden uitgegeven of worden ingekocht. De in deze alinea genoemde vergoedingen staan beschreven in paragraaf 6.5.

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. heeft het belang om deze vergoeding zo hoog mogelijk te laten zijn en om de kosten van de voorzieningen zo laag mogelijk te laten zijn waardoor de kwaliteit van het voorzieningenniveau onder druk kan komen te staan. De Beheerder heeft het belang dat de kwaliteit van het voorzieningenniveau zo hoog mogelijk is terwijl de vergoeding die zij daarvoor betaalt zo laag mogelijk is. Hierdoor hebben Annexum Invest B.V. en de Beheerder een conflicterend belang over het voorzieningenniveau en de hoogte van de daarvoor betaalde vergoeding.

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

### **Gedragscodes**

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.

Verder is daarin onder meer opgenomen dat zij integer, zorgvuldig en in het belang van Participanten handelt. Tevens is hierin opgenomen dat zij zich niet inlaat met praktijken die de belangen van Participanten of de belangen en/of het imago van de bedrijfstak kunnen schaden. De Beheerder zal Participanten onder gelijke omstandigheden zoveel mogelijk gelijk behandelen. Tevens zal de Beheerder de Participanten te allen tijde billijk behandelen. Bij ieder besluit maakt de Beheerder een afweging of de gevolgen van het besluit niet onbillijk zal zijn ten opzichte van de Participanten. Indien voor een specifieke groep beleggers een bijzondere regeling geldt, dan wordt dit in het Prospectus beschreven. De Beheerder zal Participanten met een vaste frequentie op tijdige, juiste en volledige wijze informeren over financiële en andere relevante ontwikkelingen in het Vastgoedfonds.

## **AO/IC**

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) worden beoordeeld, zodat deze minimaal functioneren 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.

## **Risicobeleid**

De Beheerder heeft beleid opgesteld voor de identificatie, waardering en beheersing van de risico's met betrekking tot het Vastgoedfonds. Risico's worden opgepakt als volgt: 1) De fonds/asset managers zijn in de eerste plaats verantwoordelijk voor de identificatie en het managen van de risico's; 2) Een risk commissie voorgezeten door de risk manager controleert de wijze waarop de fonds/assetmanagers invulling hebben gegeven, en 3) De risk commissie rapporteert rechtsreeks aan de directie die toeziet op het risk management. De Risk Manager controleert periodiek of de beleggingsrestricties van het Vastgoedfonds juist en volledig zijn nageleefd. De identificatie, waardering en beheersing van risico's vindt tenminste eenmaal per kwartaal plaats.

In het (half)jaarbericht van het Vastgoedfonds zal de in de voorgaande alinea opgenomen informatie worden verstrekt over het risicoprofiel van het Vastgoedfonds en de risicobeheersystemen waarmee de Beheerder deze risico's beheert, danwel eventuele wijzigingen hierop.

## **Liquiditeit**

Het werkkapitaal is naar het oordeel van het Vastgoedfonds toereikend om aan de huidige behoefte voor de komende 12 maanden te voldoen.

De Beheerder monitort het liquiditeitsprofiel van het Vastgoedfonds. Tenminste eenmaal per kwartaal wordt de liquiditeitspositie beoordeeld, mede in het kader van de beoordeling en het management van de met het Vastgoedfonds samenhangende risico's. Het uitgangspunt hierbij is dat de liquiditeit van het Vastgoedfonds voldoende dient te zijn om aan de verplichtingen te voldoen. De operationele inkomsten en uitgaven (d.m.v. meerjaren onderhoudsbegrotingen, afspraken met leveranciers) worden zo nauwkeurig mogelijk ingeschat. Hierbij wordt er rekening mee gehouden dat het Vastgoedfonds closed-end is, wat betekent dat er geen plicht tot inkoop van Participaties bestaat.

In het (half)jaarbericht van het Vastgoedfonds zal de in de voorgaande alinea opgenomen informatie worden verstrekt over het beheer van de liquiditeit van het Vastgoedfonds, danwel een eventuele nieuwe regeling hiervoor.

## **Klachtenprocedure**

De Beheerder heeft een procedure voor de afhandeling van klachten in haar organisatie ingevoerd. Dit waarborgt dat eventuele klachten van beleggers tijdig en adequaat worden

behandeld en geadministreerd. Beleggers met een klacht kunnen deze schriftelijk (Postbus 79032, 1070 NB Amsterdam), per e-mail ([info@annexum.nl](mailto:info@annexum.nl)) of telefonisch (tel: 020-5720101) indienen bij de Beheerder.

### **Investment Committee**

De volgende personen zijn, op voordracht van de Beheerder, door de Vergadering van Participanten benoemd als leden van de Investment Committee: de heer de heer T. van Loon (voorzitter), de heer J.B.B. van den Biggelaar en de heer P. van Mierlo

Deze personen zijn, voor zover het hun taken voor het Vastgoedfonds betreft, werkzaam op het kantooradres van de Beheerder: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.

Investerings en desinvesteringen in Vastgoed door het Vastgoedfonds die een bedrag van € 2,0 miljoen overstijgen zijn onderworpen aan de goedkeuring van de Investment Committee. De Investment Committee verleent haar goedkeuring mede op basis van het Beleggingsbeleid.

De leden van de Investment Committee worden benoemd voor onbepaalde tijd. Elk lid van de Investment Committee ontvangt een bruto vergoeding van € 10.000 per jaar.

### **Bewaarder**

De Bewaarder, IQ EQ Depositary B.V., is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht op 23 oktober 2013 en statutair gevestigd te Amsterdam. De Bewaarder is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Amsterdam, onder nummer 59062236. Het adres van de Bewaarder is Hoogoorddreef 15, 1101 BA te Amsterdam. De LEI-code van de Bewaarder is 7245007U907VGVANON58.

De directie van de Bewaarder wordt gevormd door de heer K.J. Zoutenbier en de heer S.M.H. de Kort. De Bewaarder is direct een honderd procent dochtermaatschappij van IQ EQ Netherlands N.V. IQ EQ Depositary B.V. beschikt over een vergunning van de AFM om het bedrijf van bewaarder te mogen uitoefenen bij beleggingsinstellingen zoals het Vastgoedfonds.

Het eigen vermogen van de Bewaarder bedraagt ten minste €730.000. Het boekjaar van de Bewaarder is gelijk aan het kalenderjaar. Op grond van de vereisten van de Wft is de Bewaarder verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening op te stellen.

De Beheerder heeft met IQ EQ Depositary B.V. een schriftelijke bewaarovereenkomst gesloten waarin de uitvoering van de bewaarderstaken is beschreven. Op hoofdlijnen bevat deze overeenkomst de volgende bewaarderstaken:

#### *1) Controle van kasstromen*

Controle of de kasstromen van het Vastgoedfonds verloopt volgens het bepaalde in de AIFMD, de Uitvoeringsverordening, daarop gebaseerde Europese en Nederlandse wetgeving en de daarop betrekking hebbende richtsnoeren van de ESMA en beleidsregels van de AFM, waarbij deze regelgeving van tijd tot tijd kan worden gewijzigd en door andere regelgeving kan worden vervangen (de “Bewaarder Regelgeving”) en dit Prospectus;

## *2) Bewaring*

- bewaarneming van financiële instrumenten van het Vastgoedfonds als bedoeld in artikel 21 lid 8 a AIFMD en in de Uitvoeringsverordening;
- nagaan of het Vastgoedfonds eigenaar is van andere activa dan hierboven omschreven en het bijhouden van het register van die andere activa als bedoeld in artikel 21 lid 8 b AIFMD en in de Uitvoeringsverordening.

## *3) Toezichthoudende taken*

- controle of de berekening van de intrinsieke waarde van de Participaties geschiedt volgens de Bewaarder Regelgeving, dit Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds;
- controle of Participanten bij uitgifte het juiste aantal Participaties ontvangen en of er bij inkoop en uitgifte wordt afgerekend tegen de juiste intrinsieke waarde volgens Bewaarder Regelgeving, het Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds;
- controle of de Beheerder zich houdt aan het in het Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds verwoorde beleggingsbeleid;
- controle of de opbrengsten van het Vastgoedfonds een bestemming krijgen overeenkomstig Bewaarder Regelgeving, het Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds;
- controle of bij transacties met betrekking tot activa van het Vastgoedfonds de tegenprestatie binnen de gebruikelijk termijnen aan het Vastgoedfonds wordt voldaan.

Doordat de Bewaarder op geen enkele wijze gelieerd is aan de Beheerder is de onafhankelijkheid van de Bewaarder ten opzichte van de Beheerder gewaarborgd. Er is een potentieel belangenconflict tussen de Bewaarder en het bestuur van de Stichting, welk bestuur vervuld wordt door een entiteit die ook een dochteronderneming van IQ EQ Netherlands N.V. is. Als bestuur dient zij de belangen van de Stichting te dienen. De Bewaarder heeft daarentegen als taak de belangen van de beleggers te behartigen en bijvoorbeeld de kasstromen te controleren, te controleren of beleggers bij uitgifte een juist aantal Participaties ontvangen en of de opbrengsten van het Vastgoedfonds een correcte bestemming krijgt. De Bewaarder houdt dus ook toezicht op (de taakuitoefening van het bestuur van) de Stichting. De Bewaarder en het bestuur van de Stichting hebben zich functioneel, hiërarchisch en fysiek gescheiden binnen IQ EQ Netherlands N.V. en voeren een actief beleid om (potentiële) belangenconflicten zoveel als mogelijk te vermijden.

## **Aansprakelijkheid Bewaarder**

Naar Nederlands recht is de Bewaarder jegens het Vastgoedfonds aansprakelijk voor door het Vastgoedfonds geleden schade als gevolg van opzet of nalatigheid voor het niet naar behoren nakomen van verplichtingen uit hoofde van de Bewaarder Regelgeving.

De Bewaarder is tevens aansprakelijk tegenover het Vastgoedfonds voor verlies van in bewaarneming genomen financiële instrumenten van het Vastgoedfonds zoals omschreven in de AIFMD. De Bewaarder restitueert bij een dergelijke verlies onverwijld een financieel instrument van hetzelfde type of een overeenstemmend bedrag aan het Vastgoedfonds. Op

dit moment bezit het Vastgoedfonds geen financiële instrumenten zoals omschreven in de AIFMD, waardoor dit type aansprakelijkheid niet geldt.

In geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder dient deze het Vastgoedfonds te compenseren voor de geleden schade. Als dat niet gebeurt zijn de Participanten gerechtigd zelf een vordering in te stellen tegen de Bewaarder. Een vordering dient schriftelijk te worden ingediend bij de Beheerder, die vervolgens (voor rekening en risico van het Vastgoedfonds) de nodige actie tegen de Bewaarder zal ondernemen. Als de Beheerder tot de conclusie komt dat de Bewaarder niet aansprakelijk is zal hij de Participanten daarvan schriftelijk op de hoogte stellen. Participanten die het niet eens zijn met dat oordeel zijn gerechtigd om (voor eigen rekening en risico) een vordering in te stellen tegen de Bewaarder. Als de Beheerder, om wat voor reden dan ook, niet de gevraagde maatregelen neemt tegen de Bewaarder, of dat niet adequaat of voortvarend genoeg doet, zijn de Participanten gerechtigd die maatregelen zelf te treffen.

Mocht er een wijziging optreden in de aansprakelijkheid van de Bewaarder, zoals vermeld in dit Prospectus, dan zullen de Participanten daarover worden geïnformeerd.

#### **Stichting (houders van juridisch eigendom Vastgoed)**

Als juridisch eigenaar van het Vastgoed zullen Stichting Houdster Vastgoed III, Stichting Houdster Vastgoed IV en eventueel nadien door de beheerder benoemde stichtingen optreden. Elke Stichting zal haar deel van het Vastgoed ten behoeve van de Participanten in (juridisch) eigendom houden en doet dat ten titel van beheer. De onderlinge verhoudingen tussen de Beheerder en elke Stichting zijn geregeld in de Fondsvoorwaarden, opgenomen in bijlage A bij het Prospectus. Elke Stichting zal uitsluitend als juridisch eigenaar van het Vastgoedfonds optreden, dus niet voor andere beleggingsinstellingen.

Elke Stichting is statutair gevestigd in de gemeente Amsterdam en kantoorhoudend te (1101 BA) Amsterdam aan de Hoogoorddreef 15, telefoonnummer 020-5222555.

Stichting Houdster Vastgoed III is opgericht op 8 januari 2019 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73625108. Stichting Houdster Vastgoed IV is opgericht op 4 november 2021 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 84402881.

Elke Stichting is een stichting naar Nederlands recht en opgericht voor onbepaalde tijd. De statuten van Stichting Houdster Vastgoed III zijn opgenomen als bijlage B bij het Prospectus. De statuten van Stichting Houdster Vastgoed IV zijn, behoudens de naam, gelijklopend. Het bestuur van elke Stichting wordt gevormd door IQ EQ Custody B.V. De directieleden van IQ EQ Custody B.V. zijn medewerkers van IQ EQ Netherlands N.V.

Elke Stichting en de Beheerder treden bij de uitoefening van de uit bovenvermelde overeenkomsten voortvloeiende taken uitsluitend op in het belang van de Participanten.

#### **Toekomstige Wetswijziging**

Indien bij de inwerkingtreding van een toekomstige wetswijziging blijkt dat bepalingen uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting 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 Participaties**

Beleggers kunnen deelnemen in het Vastgoedfonds door het verkrijgen van Participaties. De voorwaarden waaronder de Participaties worden uitgegeven zijn opgenomen in de Fondsvoorwaarden. De Fondsvoorwaarden zijn als bijlage A onderdeel van het Prospectus.

Een Participatie is een vorderingsrecht, rechtgevend op een evenredig gedeelte van het Fondsvermogen en de winst van het Vastgoedfonds. De Participaties zijn gecreëerd onder Nederlands recht. De Participaties hebben geen nominale waarde. De Participaties luiden uitsluitend op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Het register van Participanten wordt gehouden door de Beheerder, kantoorhoudend aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam. Het register kan, bijvoorbeeld als gevolg van de uitkering van stockdividend, fracties van Participaties bevatten, welke worden geadmistreerd op vier decimalen nauwkeurig. De Participaties worden uitgegeven in euro's. De ISIN code van de Participaties is NL00150006G9.

Alle Participaties hebben dezelfde stemrechten in de Vergadering van Participanten.

Wijziging van de Fondsvoorwaarden geschiedt door een besluit van de Beheerder en de Stichting gezamenlijk. Een dergelijk besluit is onderworpen aan de goedkeuring van de Vergadering van Participanten. Eventuele wijzigingen van de voorwaarden, waardoor de rechten en zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, dan wel waardoor het Beleggingsbeleid van het Vastgoedfonds wordt gewijzigd, kunnen pas van kracht worden nadat de in de Wft genoemde termijn is verstreken (thans: een maand) nadat de wijziging aan de Participanten bekend is gemaakt. Gedurende deze periode kunnen de Participanten tegen de gebruikelijke voorwaarden uittreden.

### **Verhandelbaarheid**

Overdracht van Participaties kan uitsluitend plaatsvinden door het Vastgoedfonds Participaties te laten inkopen op de wijze als beschreven in de Fondsvoorwaarden. Participanten kunnen Participaties dus niet onderling aan elkaar overdragen.

Het Vastgoedfonds is closed-end. Dat betekent dat het Vastgoedfonds niet verplicht is om Participaties in te kopen. De Beheerder is gerechtigd te besluiten om Participaties 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 Participanten acht. Voorts streeft de Beheerder ernaar jaarlijks een emissie uit te schrijven indien dit bijdraagt aan de optimalisatie van de vastgoedportefeuille, de verbetering van de verhandelbaarheid van Participaties en/of de verbetering van de risico/rendement-verhouding van het Vastgoedfonds. De Beheerder kan besluiten de opbrengsten van deze periodieke emissie deels aan te wenden voor inkoop van Participaties.



Het Vastgoedfonds zal in beginsel ook tot inkoop over gaan indien een toetredende belegger kan worden gevonden die Participaties aan zichzelf wil laten uitgeven op dezelfde prijs als die de uittredende Participant wil realiseren. De Participant kan bij het verzoek tot inkoop een of meerdere (toekomstig) Participanten aanwijzen waaraan de ingekochte Participaties gelijktijdig door de Beheerder kunnen worden uitgegeven. Deze (toekomstige) Participanten moeten de uitgifteprocedure als omschreven in artikel 7 van de Fondsvoorwaarden volgen. Deze procedure zal in beginsel viermaal per jaar mogelijk worden gemaakt, eenmaal per kwartaal.

Indien een Participant één of meer Participaties door het Vastgoedfonds wenst te laten inkopen, geeft hij dit schriftelijk onverwijld aan de Beheerder op, met vermelding van het aantal in te kopen Participaties. Deze opgave is onherroepelijk.

De Beheerder heeft recht op een Inkoopvergoeding indien door het Vastgoedfonds Participaties worden ingekocht. De Inkoopvergoeding bedraagt 3% van de inkoopprijs met een minimum van € 100,- per inkoopopdracht en wordt aan de betreffende uittredende Participant rechtstreeks in rekening gebracht.

Er is geen liquide markt om Participaties te verhandelen. Voor de Participaties zal geen toelating tot de handel op een gereguleerde markt, markt van een derde land of MKB groeimarkt worden aangevraagd.

#### **Seed investors – aanvullende afspraken**

Met een deel van de Participanten (de Seed Investors) zijn ten tijde van hun deelname aanvullende afspraken gemaakt over de herplaatsing van hun Participaties. De Seed Investors zijn gerechtigd om een opdracht te geven om bij drie emissies van het Vastgoedfonds telkens 1/3 van hun oorspronkelijke deelname in Participaties door het Vastgoedfonds te laten inkopen uit de opbrengsten van deze emissies. Oorspronkelijk zijn 1.697.493 Participaties uitgegeven aan Seed Investors. De inkoopopdrachten uit de eerste twee emissies zijn afgewikkeld.

Momenteel zijn de Seed Investors nog gerechtigd om een derde en laatste inkoopopdracht te geven voor in totaal 568.335 Participaties in een volgende emissie, die zal plaatsvinden na de in dit Prospectus beschreven Aanbieding, naar verwachting in de tweede helft van 2024. Dit betreft ongeveer 25,3% van het totaal aantal uitstaande Participaties per datum van dit Prospectus. De Seed Investors zullen voorafgaand aan de start van deze emissie gedurende een periode van tenminste twee weken in de gelegenheid worden gesteld deze inkoopopdracht te verstrekken. Het exacte tijdstip hiervoor is nog niet bekend. Op basis van de ervaring bij de eerste twee emissies waarin Seed Investors een inkoopopdracht konden verstrekken, is de verwachting van de Beheerder dat Seed Investors inkoopopdrachten zullen verstrekken voor in totaal 568.335 Participaties. Inkoop van deze resterende Participaties van Seed Investors zal slechts plaatsvinden indien en voor zover de opbrengsten van de emissie, die naar verwachting zal plaatsvinden in de tweede helft van 2024, daartoe zal volstaan.

De Participaties van de verkopende Seed Investors zullen worden ingekocht tegen dezelfde prijs als waartegen deze worden uitgegeven (de Uitgifteprijs als beschreven in paragraaf 3.3

van het Prospectus). De Beheerder ziet af van de Inkoopvergoeding voor inkoopopdrachten van Seed Investors gedurende de in voorgaande alinea beschreven eerste drie emissies.

Verder zal de Beheerder het deel van de Beheervergoeding dat correspondeert met het belang van de Seed Investor in het Vastgoedfonds restitueren aan Seed Investor. Deze restitutie geldt gedurende drie jaren vanaf de start van het Vastgoedfonds. Dit recht eindigt met betrekking tot Participaties waarvoor geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om voor deze Participaties een inkoopopdracht te verstrekken in de volgende emissie, die gepland staat in de tweede helft van 2024.

Op de datum van dit Prospectus houden alle Seed Investors gezamenlijk 568.335 Participaties, welke positie op basis van de verwachte Handelswaarde van 29 februari 2024 een waarde vertegenwoordigt van ca. € 29,6 miljoen.

### **7.3 Verslaglegging en overige kennisgeving; Vergadering van Participanten**

De Beheerder organiseert de jaarlijkse en eventuele bijzondere Vergadering van Participanten. Elke Participatie geeft recht op het uitbrengen van één stem. Voor eventuele fracties van Participaties kan een breukdeel van één stem worden uitgebracht. Voor een gedetailleerde beschrijving van de wijze waarop de Participanten in het Vastgoedfonds worden geïnformeerd, worden opgeroepen voor de Vergadering van Participanten en het stemrecht kunnen uitoefenen, wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden, opgenomen als bijlage A.

In de Vergadering van Participanten komen onder meer aan de orde:

- (a) de vaststelling van de jaarrekening van het Vastgoedfonds;
- (b) decharge van de Beheerder en de Juridisch eigenaar.

De Beheerder verzorgt de periodieke toezending van het jaarbericht (inclusief de jaarrekening en het jaarverslag) van het Vastgoedfonds alsmede het halfjaarbericht aan de Participanten. De jaarrekening zal, nadat deze is gecontroleerd door een externe accountant, elk jaar uiterlijk binnen de wettelijk voorgeschreven termijn (thans: zes maanden na afloop van het Boekjaar) aan Participanten worden verzonden. Daarnaast publiceert de Beheerder haar eigen jaarverslag binnen zes 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)jaarrapport bevat een opgave van de Intrinsieke waarde per Participatie. Het (half)jaarrapport wordt binnen de voornoemde termijnen gepubliceerd op de Website en een afschrift zal aan Participanten op verzoek kosteloos worden toegestuurd.

Alle kennisgevingen terzake het Vastgoedfonds, daaronder begrepen: (half)jaarverslaggeving, de uitnodiging voor de Vergadering van Participanten, kennisgeving inzake (voorgenomen) voorwaardenwijzigingen, alsmede alle overige schriftelijke communicatie, zullen, voor zover is toegestaan op grond van wet- en regelgeving, worden gedaan per e-mail en door publicatie op de Website of via MyAnnexum. MyAnnexum is een uitsluitend voor Participanten toegankelijk deel van de Website, waar voor de Participanten 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 Grondslagen voor waardering- en resultaatbepaling**

### **Algemeen**

De grondslagen voor de waardering- en resultaatbepaling van het Vastgoedfonds ten behoeve van de financiële verslaglegging zijn gebaseerd op wetgeving, richtlijnen voor de jaarverslaglegging van beleggingsinstellingen. De jaarrekening van het Vastgoedfonds wordt opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 BW 2 en de Wet op het financieel toezicht.

### **Beleggingen in vastgoed**

De vastgoedobjecten van het Vastgoedfonds worden gewaardeerd op reële waarde. Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie 'kosten koper' bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn. Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks vastgesteld door middel van externe taxaties. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen.

### **Bijkomende kosten**

De bijkomende kosten bij aankoop van vastgoedobjecten (kosten koper) en de portefeuillepremie die is betaald bij aankoop van de vastgoedobjecten (verschil tussen de reële waarde en de taxatiewaarde) worden bij eerste verwerking opgenomen als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de beleggingen in vastgoed. Na eerste verwerking worden beleggingen in Vastgoed gewaardeerd op reële waarde zoals gedefinieerd in de waarderingsgrondslagen voor beleggingen in vastgoed.

### **Immateriële vaste activa**

Onder immateriële vaste activa vallen de oprichtingskosten van het Vastgoedfonds, maar ook kosten met betrekking tot de Aanbieding. De immateriële vaste activa worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven. Het overgrote deel van deze kosten bestaat uit kosten met betrekking tot emissies.

### **Vorderingen en overlopende activa**

De vorderingen en overlopende activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vordering.

### **Financiering en Financieringskosten**

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. Hierbij worden de Financieringskosten effectief afgeschreven over de minimale looptijd van de lening (5 jaar).

### **Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden en overlopende passiva worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

### **Voorzieningen voor latente belastingverplichtingen**

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt berekend op basis van de netto contante waarde. De verdiscontering vindt plaats op basis van de thans geldende netto-rente na belastingen (2022:  $1,88\% - 25,8\% = 1,39\%$ ) met een verwachte looptijd van 50 jaar. Deze looptijd van 50 jaar is gebaseerd op de huidige verwachting en geldende wet-en-regelgeving. Deze horizon zal jaarlijks getoetst en, indien van toepassing, herzien worden waarbij de aanname is dat deze jaarlijks herzien wordt naar 50 jaar.

### **Intrinsieke waarde**

De Intrinsieke waarde van het Vastgoedfonds wordt tweemaal per jaar door de Beheerder 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 Participaties levert de Intrinsieke waarde per Participatie op. Deze Intrinsieke waarde is de basis voor de berekende Handelswaarde. De Intrinsieke waarde, luidende in euro's, zal worden gepubliceerd in het (half)jaarverslag van het Vastgoedfonds. Dit (half)jaarverslag wordt gepubliceerd op de Website.

Indien op enig moment blijkt dat de Intrinsieke waarde onjuist is berekend, zal de Participant wiens Participaties zijn ingekocht, dan wel aan wie Participaties zijn uitgegeven tegen een prijs die op deze onjuiste Intrinsieke waarde is gebaseerd worden gecompenseerd uit het vermogen van het Vastgoedfonds, indien deze afwijking groter is dan 5%.

### **Resultaatbepaling**

De netto-omzet wordt bepaald op basis van verleende verhuurdiensten (exclusief belastingen) en toegerekend aan de periode waarop deze betrekking heeft. Bedrijfslasten worden ten laste van het resultaat gebracht en toegerekend in het jaar waarop zij betrekking hebben. Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

### **Belastingen**

Het Vastgoedfonds zelf is niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De besloten vennootschap waarvan het Vastgoedfonds de aandelen houdt, is dit daarentegen wel. Deze vennootschap is onderworpen aan de heffing van Nederlandse vennootschapsbelasting over haar wereldinkomen, waaronder de inkomsten uit de door de vennootschap gehouden onroerende zaken tegen het standaardtarief van 19% over de eerste € 200.000,- en 25,8% over de winst boven € 200.000,- (2023).

## **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 die als Participanten deelnemen in het Vastgoedfonds, een fonds voor gemene rekening (hierna: “FGR”), waarvan de overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht en die gevestigd is in Nederland. Als beheerder van het FGR zal Annexum Beheer B.V. (hierna: “Beheerder”) optreden. Het Vastgoedfonds biedt Participanten de mogelijkheid om tegen uitreiking van Participaties te beleggen in het Vastgoed. De juridische eigendom van het Vastgoed wordt gehouden door Stichting Houdster Vastgoed III en Stichting Houdster Vastgoed IV (hierna: “Stichting”).

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de fiscale wet- en regelgeving, jurisprudentie en het uitvoeringsbeleid die per heden van kracht zijn. 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 Participaties zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden van de individuele Participant. Participanten die overwegen in het Vastgoedfonds te participeren, wordt dan ook aangeraden tevens de eigen belastingadviseur te raadplegen.

### **8.2 Fiscale aspecten van het Vastgoedfonds**

#### **8.2.1 Aspecten op het niveau van het Vastgoedfonds**

##### **Vennootschapsbelasting**

In het onderstaande is ervan uitgegaan dat de Fondsvoorwaarden zodanig zijn opgesteld dat het Vastgoedfonds voor de Nederlandse belastingheffing wordt aangemerkt als een fonds voor gemene rekening volgens inkoopvariant. Dit betekent dat het Vastgoedfonds transparant zal zijn voor de heffing van inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting. Fiscale transparantie houdt ook in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Vastgoedfonds worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Vastgoedfonds, dat correspondeert met hun kapitaalinbreng in het Vastgoedfonds. Als gevolg daarvan worden de door het Vastgoedfonds behaalde resultaten niet bij het Vastgoedfonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken. Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan indien de overdracht van Participaties niet plaatsvindt door inkoop van Participaties door het Vastgoedfonds. Aan de Belastingdienst is gevraagd de fiscale transparantie van het Vastgoedfonds te bevestigen, welke bevestiging verwacht wordt na de datum van dit Prospectus.

Op basis van wetgeving die van kracht is per 1 januari 2022, als gevolg van de zogenoemde Anti Tax Avoidance Directive 2 (ATAD 2), kan het Vastgoedfonds (gedeeltelijk) onderworpen worden aan de heffing van vennootschapsbelasting ingeval een niet-Nederlandse investeerder het Vastgoedfonds als niet transparant voor de heffing van

vennootschapsbelasting aanmerkt op basis van de wetgeving die van toepassing is in de jurisdictie van die investeerder en deze investeerder, alleen of als onderdeel van een samenwerkende groep, een belang van ten minste 50% in het Vastgoedfonds houdt. In een dergelijk geval kan de Beheerder van het Vastgoedfonds een investeerder vragen te participeren middels een zogenoemde feederentiteit die het Vastgoedfonds als fiscaal transparant aanmerkt. Voor de doeleinden van Hoofdstuk 8 van dit Prospectus gaan we ervan uit dat het Vastgoedfonds niet belastingplichtig zal worden als gevolg van deze wetgeving.

#### **8.2.1 Aspecten op het niveau van de door het Vastgoedfonds gehouden besloten vennootschap**

Het Vastgoedfonds houdt de aandelen in een normaal belaste (besloten) vennootschap. Deze vennootschap is onderworpen aan de heffing van Nederlandse vennootschapsbelasting over haar wereldinkomen, waaronder de inkomsten uit de door de vennootschap gehouden onroerende zaken tegen het standaardtarief van 19% over de eerste € 200.000,- en 25,8% over de winst boven €200.000,- (2023).

Ingeval van een wijziging van ten minste 30% in het uiteindelijke belang in de vennootschap, bijvoorbeeld als gevolg van de verhandelbaarheid van de participaties in het Vastgoedfonds / toekomstige emissies, zullen eventueel aanwezige verrekenbare verliezen en/of gestalde niet-afgetrokken rentelasten onder de earningsstrippingbepaling van de vennootschap, komen te vervallen.

Op dividenden die uitgekeerd worden door de vennootschap dient in beginsel 15% dividendbelasting (tarief 2023) te worden ingehouden, tenzij op het niveau van de Participant de deelnemingsvrijstelling of inhoudingsvrijstelling van toepassing is. De ingehouden dividendbelasting kan afhankelijk van de fiscale positie van de Participant worden verrekend met de verschuldigde inkomstenbelasting/vennootschapsbelasting of worden teruggevraagd bij de Belastingdienst (alleen voor Participanten die onderworpen zijn aan de heffing van inkomstenbelasting, aangezien vennootschapsbelastingplichtige Participanten alleen kunnen verrekenen met de - eventueel in de toekomst verschuldigde - vennootschapsbelasting), tenzij de Participant niet de uiteindelijk gerechtigde is.

#### **Btw**

Het uitgangspunt is dat de Stichting (en niet het Vastgoedfonds) als ondernemer voor de btw zal worden aangemerkt voor haar activiteiten die bestaan uit het zelf rechtstreeks exploiteren van het Vastgoed. De in rekening gebrachte btw op ingekochte goederen en diensten die betrekking hebben op de exploitatie van het Vastgoed kan het Vastgoedfonds in aftrek brengen, omdat sprake is van btw-belaste exploitatie van supermarkten (mogelijk met uitzondering van enkele btw-vrijgesteld verhuurde onroerende zaken, zoals pinautomaten).

Omdat de Beheerder van het Vastgoedfonds is geregistreerd bij de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM) en een vergunning heeft als bedoeld in artikel 2:65 Wft, staan de Beheerder en het Vastgoedfonds onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank N.V. (DNB). Vanuit een btw-perspectief betekent dit dat een vrijstelling van toepassing is op de beheersdiensten die de Beheerder verricht aan het Vastgoedfonds en derhalve dat de Beheervergoeding is vrijgesteld van btw. Voor de Beheerder betekent dit dat zij btw op kosten toerekenbaar aan de beheersdiensten die zij voor het Vastgoedfonds verricht, niet in aftrek

kan brengen. Voorts zal haar aftrekrecht ter zake van btw op algemene kosten als gevolg van de met de beheersdiensten behaalde vrijgestelde omzet dalen. De Beheerder zal hiervoor een aparte vergoeding (btw-compensatie) in rekening brengen aan het Vastgoedfonds. Deze vergoeding vormt voor het Vastgoedfonds een extra kostenpost.

### **8.3 Fiscale behandeling van participerende natuurlijke personen**

#### **Inkomstenbelasting**

##### **Inkomen uit sparen en beleggen (Box 3)<sup>19</sup>**

Bij natuurlijke personen die Participant 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” zal de Participatie worden belast als “inkomen uit sparen en beleggen” (Box 3). De belastbare grondslag in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement per klasse belegging waarover 32% belasting wordt geheven (2023). De rendementspercentages voor 2023 zijn voor bank- en spaartegoeden 0,36%, voor beleggingen en andere bezittingen 6,17% en voor schulden 2,57%. Het forfaitaire rendement is afhankelijk van de omvang van het aan Box 3 toerekenbare vermogen en dit forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 32% (forfaitaire rendementsheffing). De genoten dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de Participaties worden niet afzonderlijk belast.

Het vermogen waarover de forfaitaire rendementsheffing 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 € 3.400,- (2023). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een verhoogde drempel van € 6.800,- (2023) voor de belastingplichtige en zijn fiscale partner gezamenlijk. Van de aldus berekende grondslag wordt € 57.000,- (2023) per belastingplichtige, en € 114.300 voor fiscale partners gezamenlijk, vrijgesteld. Fiscale partners kunnen de vrijstellingen die gelden in Box 3 aan elkaar overdragen.

##### **Inkomen uit aanmerkelijk belang (Box 2)**

Vormen de Participaties in het Vastgoedfonds, i.e. in de door het Vastgoedfonds gehouden besloten vennootschap, een ‘aanmerkelijk belang’ en behoort de deelname in het Vastgoedfonds en daarmee indirect de door het Vastgoedfonds gehouden vennootschap, niet tot het vermogen van een onderneming of tot het ‘resultaat uit overige werkzaamheden’, dan zullen de uit de vennootschap genoten dividenden en de daarmee gerealiseerde vermogenswinsten worden aangemerkt als inkomen uit aanmerkelijk belang (Box 2) en worden belast tegen het dan geldende tarief (2023: 26,90%). Eventuele verliezen uit het aanmerkelijk belang kunnen worden verrekend met winsten uit aanmerkelijk belang over het voorgaande kalenderjaar en in de zes op het verliesjaar volgende kalenderjaren.

Van een aanmerkelijk belang is sprake indien een Participant, al dan niet tezamen met zijn fiscale partner, direct of indirect 5% of meer in het geplaatste kapitaal van de door het Vastgoedfonds gehouden vennootschap houdt. Van een aanmerkelijk belang is eveneens

---

<sup>19</sup> Deze paragraaf beschrijft de Box 3-gevolgen in 2023. De verwachting is dat het Box 3-stelsel in de komende jaren (ingrijpend) veranderd zal worden.

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

Ingeval van bijvoorbeeld een (toekomstige) uitgifte van Participaties kunnen Participanten verwateren en kan er onder omstandigheden sprake van zijn dat niet langer een aanmerkelijk belang aanwezig is. Op het moment dat geen sprake meer is van een aanmerkelijk belang, wordt de belanghouder geacht het aanmerkelijk belang te hebben vervreemd. Dit betekent dat de Participant op het moment waarop hij niet langer een aanmerkelijk belang houdt in beginsel moet afrekenen met de belastingdienst over de eventuele winst die hij met zijn Participaties tot dat moment in Box 2 heeft gerealiseerd. In geval van een winst kan de houder van het aandelenbelang een verzoek doen tot doorschuiving van de belastingclaim naar het daadwerkelijke moment van realisatie.

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

Indien de Participatie behoort tot het ondernemingsvermogen van de Participant of tot het vermogen dat dienstbaar is aan het behalen van een “resultaat uit overige werkzaamheden”, dan wel indien de activiteiten van het Vastgoedfonds (achteraf) moeten worden aangemerkt als het drijven van een onderneming of als het verrichten van overige werkzaamheden, zal het inkomen uit de Participatie worden belast als “inkomen uit werk en woning” (Box 1).

Wanneer het beheer van de beleggingen door het Vastgoedfonds normaal vermogensbeheer te boven gaat, is sprake van het drijven van een onderneming of overige werkzaamheid. Voorbeelden daarvan zijn het uitpanden van een onroerende zaak en projectontwikkeling of herontwikkeling. Afhankelijk van de feiten en omstandigheden zal beoordeeld moeten worden of het beheer van het Vastgoed door het Vastgoedfonds normaal vermogensbeheer te boven gaat.

Het inkomen uit de Participatie zal tevens als Box 1 inkomen worden belast indien één of meer vermogensbestanddelen van het Vastgoedfonds op enigerlei wijze ter beschikking worden gesteld aan:

- i. Een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon<sup>20</sup>; of
- ii. Een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt; of
- iii. Een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijke persoon een zogenoemd aanmerkelijk belang heeft; of
- iv. Een samenwerkingsverband waarvan een onder (iii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.

---

<sup>20</sup> Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, lid 2, onderdeel b van de Wet inkomstenbelasting 2001.



Indien het inkomen uit de Participatie als Box 1 inkomen wordt belast, wordt belasting geheven over het resultaat van het Vastgoedfonds (de bruto huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie-uitgaven, rente en afschrijvingen) en de gerealiseerde vermogenswinsten die naar rato van zijn winstaandeel in het Vastgoedfonds aan de Participant worden toegerekend. Het inkomen in Box 1 wordt belast tegen een progressief tarief oplopend tot 49,50% (2023). Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van het Vastgoed. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Indien het inkomen uit de Participatie wordt belast in Box 1, is de rente over de schulden aangeaan ter financiering van de aankoop van de Participatie in beginsel aftrekbaar.

Een Participant kan in totaal geen groter verlies in aftrek brengen dan het per saldo in de Participatie geïnvesteerde vermogen inclusief latere stortingen en verminderd met door de Participant voor de financiering van de Participatie opgenomen leningen. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, worden verrekend met de winst over de drie boekjaren voorafgaand aan het verliesjaar en de winst over de negen boekjaren volgend op het verliesjaar.

Ter zake van een vermogenswinst gerealiseerd met de verkoop van (een deel van) het Vastgoed en/of de Participatie(s) kan onder voorwaarden een herinvesteringsreserve in de zin van artikel 3.54 van de Wet inkomstenbelasting 2001 worden gevormd (dit geldt niet ter zake de winst gerealiseerd met de vervreemding van het belang in de door het FGR gehouden vennootschap). Hierdoor vindt uitstel van de belastingheffing plaats. Voor deze mogelijkheid wordt verwezen naar de beschrijving van de herinvesteringsreserve hieronder.

### **Schenk- en erfbelasting**

Ingeval van overlijden van een Participant, of in geval van schenking is over de waarde in het economische verkeer van de Participatie 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.

## **8.4 Fiscale behandeling van participerende rechtspersonen**

### **Vennootschapsbelasting**

Bij rechtspersonen die aan de vennootschapsbelasting zijn onderworpen en die niet worden aangemerkt als Fiscale Beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, zal het inkomen uit de Participatie in de belastingheffing worden betrokken. De vennootschapsbelasting wordt geheven over het resultaat van het Vastgoedfonds (de Bruto huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie-uitgaven rente en afschrijvingen) en de gerealiseerde vermogenswinsten die naar rato van zijn winstaandeel in het Vastgoedfonds aan de Participant worden toegerekend. Eventueel behaalde vermogens resultaten of ontvangen dividenden afkomstig van de besloten vennootschap welke door Vastgoedfonds wordt gehouden zijn regulier onderworpen aan vennootschapsbelasting, tenzij op het niveau van de Participant de deelnemingsvrijstelling van toepassing is. De deelnemingsvrijstelling is van toepassing indien een Participant een

belang van 5% of meer in het geplaatste kapitaal van de door het Vastgoedfonds gehouden besloten vennootschap houdt. In dat geval zijn de ontvangen dividenden en gerealiseerde vermogensresultaten met de besloten vennootschap vrijgesteld van vennootschapsbelasting.

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse (fiscale) afschrijving over de aanschafwaarde van het Vastgoed. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 15% over de eerste € 200.000,- en 25,8% over de winst boven € 200.000,- (2023).

Rentekosten betaald door een Participant voor de financiering van onroerende zaken van het Vastgoedfonds, zijn in beginsel aftrekbaar voor de Nederlandse vennootschapsbelasting. Afhankelijk van de specifieke situatie van Participant, kan de rente echter in aftrek worden beperkt. Een van die renteaftrekbeperkingen is de earningsstrippingbepaling, op grond waarvan het saldo aan renten van een belastingplichtige niet aftrekbaar is voor zover dat meer bedraagt dan het hoogste van de volgende bedragen:

- 20% van de fiscale EBITDA (earnings before interest taxation depreciation and amortization); of
- € 1 miljoen.

Als de rente in enig jaar niet aftrekbaar is op grond van deze renteaftrekbeperking, mag deze onbeperkt worden doorgeschoven naar volgend jaar.

Een eventueel verlies uit de Participatie in enig boekjaar is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van het aandeel van de Participant in het kapitaal van het Vastgoedfonds. 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 onbeperkt met de volgende jaren.

Vanaf 1 januari 2022 geldt dat jaarlijks winsten tot een bedrag van EUR 1 miljoen geheel verrekend kunnen worden met bestaande verliezen. Winsten die EUR 1 miljoen overstijgen, kunnen slechts voor 50% met nog verrekenbare verliezen worden verrekend.

Onder omstandigheden kan een gerealiseerde vermogenswinst met de verkoop van het Vastgoed en/of de Participatie(s) worden 'doorgeschoven'. Voor deze mogelijkheid verwijzen wij naar de beschrijving van de herinvesteringsreserve hieronder.

Indien een Participant zijnde een rechtspersoon een belang van ten minste 5% in het Vastgoedfonds houdt en daarmee in de vennootschap die door het Vastgoedfonds wordt gehouden, zou op dit belang in de vennootschap de deelnemingsvrijstelling van toepassing moeten zijn.

### **Herinvesteringsreserve**

Een reeds bij de Participant gevormde herinvesteringsreserve in de zin van artikel 3.54 van de Wet inkomstenbelasting 2001 kan door een Participant worden afgeboekt op de waarde van het aan de verkregen Participaties toerekenbare deel van het Vastgoed en voor zover het een

pro rata parte verkrijging betreft in de rechtstreeks door het FGR gehouden onroerende zaken (i.e. de herinvesteringsreserve kan niet worden afgeboekt op het belang in de door het FGR gehouden vennootschap). Dit is gebaseerd op een uitspraak van de Hoge Raad van 30 september 2005.

Voor een vermogenswinst behaald bij vervreemding van (een deel van) het Vastgoed en/of Participatie(s) kan onder voorwaarden een herinvesteringsreserve worden gevormd, waarmee uitstel van belastingheffing wordt bewerkstelligd.

Op de afboeking en vorming zijn de normale voorwaarden van de herinvesteringsreserve in de zin van artikel 3.54 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van toepassing. Eén van de voorwaarden is dat de boekwaarde van het nieuwe bedrijfsmiddel na afboeking van de herinvesteringsreserve niet lager mag zijn dan de boekwaarde van het vervreemde bedrijfsmiddel op het tijdstip van vervreemding. Participanten wordt geadviseerd in voorkomende gevallen overleg te plegen met hun eigen belastingadviseur.

## **8.5 Overig**

### **Overdrachtsbelasting**

Het Vastgoedfonds wordt aangemerkt als een beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wft. Dit heeft tot gevolg dat geen overdrachtsbelasting is verschuldigd bij de verkrijging van Participaties, tenzij de Participant met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende Participaties en ingevolge dezelfde of samenhangende overeenkomst, al dan niet tezamen met verbonden partijen of verbonden natuurlijk personen een belang van tenminste een derde (1/3) in het Vastgoedfonds verkrijgt of uitbreidt. Bij verkrijging of uitbreiding van een belang van tenminste een derde (1/3) in het Vastgoedfonds en tegelijkertijd in de door het Vastgoedfonds gehouden vennootschap, is wel overdrachtsbelasting verschuldigd, tenzij een vrijstelling van toepassing is. Als verkrijging van een belang dat tot heffing van overdrachtsbelasting kan leiden, wordt eveneens aangemerkt een relatieve toename van het belang in het Vastgoedfonds als gevolg van bijvoorbeeld intrekking van (ingekochte) Participaties. Uiteraard treedt ook bij een dergelijke relatieve toename van het belang van een Participant alleen heffing op indien daardoor tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van een derde of meer wordt verkregen of uitgebreid. Het tarief voor de overdrachtsbelasting bedraagt 10,4% voor beleggingsvastgoed (2023), berekend over de waarde in het economisch verkeer van de onderliggende onroerende zaken die aan de verkregen Participaties is toe te rekenen.

### **DAC 6**

Op 25 mei 2018 heeft de Raad Economische en Financiële Zaken ("ECOFIN") van de Europese Unie ("EU") formeel de Mandatory Disclosure Directive aangenomen, namelijk Richtlijn 2018/8223/ EU ("DAC6") betreffende de verplichte automatische uitwisseling van informatie op belastinggebied met betrekking tot mogelijk agressieve fiscale planningsconstructies met een grensoverschrijdend element. De EU-lidstaten waren verplicht om de Europese DAC6-regels per 31 december 2019 in hun nationale wetgeving om te zetten. Hoewel de richtlijn van kracht is vanaf 1 juli 2020, moeten belastingplichtigen en tussenpersonen hun grensoverschrijdende constructies al vanaf 25 juni 2018 monitoren.

DAC6 legt verplichte openbaarmakingsvereisten op voor constructies met een grensoverschrijdend EU-element waarbij de constructies vallen binnen bepaalde wezenskenmerken (de zogenoemde "hallmarks") die in de richtlijn worden genoemd en in bepaalde gevallen waarin het belangrijkste of verwachte voordeel van de constructie een belastingvoordeel is.

De primaire verantwoordelijkheid voor openbaarmaking berust bij een tussenpersoon die woonachtig is in een EU-lidstaat en die een meldingsplichtige grensoverschrijdende constructie ontwerpt, organiseert of beschikbaar stelt voor implementatie of beheert. Annexum Beheer B.V. kan als de beheermaatschappij van het Vastgoedfonds mogelijk worden beschouwd als een tussenpersoon onder DAC6 en kan daarom verplicht zijn om een grensoverschrijdende constructie te rapporteren die voldoet aan een van de in de richtlijn genoemde kenmerken. In bepaalde gevallen kan de rapportageverplichting echter verschuiven naar de desbetreffende belastingplichtige. De Beheerder zal rapporteren met betrekking tot grensoverschrijdende constructies die investeerders aangaan met betrekking tot hun belegging in het Vastgoedfonds waarvan de Beheerder kennis heeft of waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat hij kennis heeft en die gemeld moeten worden onder DAC6.

Op basis van de huidige wetgeving voert het Vastgoedfonds geen transacties uit die onder DAC6 als een meldingsplichtige grensoverschrijdende constructie kunnen worden beschouwd. Het kan echter niet worden uitgesloten dat, op basis van toekomstige wetgeving en/of andere ontwikkelingen, door het Fonds uitgevoerde transacties kunnen worden beschouwd als meldingsplichtige grensoverschrijdende constructies onder DAC6.

### **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. Participanten wordt dan ook aangeraden hun fiscaal adviseur te raadplegen over hun individuele belastingpositie. De belegger wordt gewaarschuwd dat de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland een negatieve invloed kan hebben op de inkomsten uit de Participaties.

## **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, welke als download beschikbaar is op de Website. 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 informatieverstrekking aan Participanten, 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 het Vastgoedfonds en/of de Beheerder. Er zijn geen wijzigingen van betekenis in de financiële positie van het Vastgoedfonds of de Beheerder welke zich hebben voorgedaan sinds 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.
- De directieleden van de Beheerder zijn niet voornemens om zich in te schrijven voor deelname in Participaties. Aan de Beheerder is niet bekend dat iemand voornemens is om een inschrijving te verrichten op meer dan 5% van de Participaties die worden aangeboden tijdens de Aanbieding.
- Voor personen die buiten Nederland woonachtig zijn, is de aanbidding om deel te nemen in het Vastgoedfonds slechts gericht tot de persoon aan wie het Prospectus wordt toegezonden. Participaties worden slechts in Nederland aangeboden. Participaties worden niet aangeboden aan 'US Persons' als bedoeld in de US Securities Act 1933. Indien een persoon die in het buitenland woonachtig is zich inschrijft op Participaties 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 Participaties.
- Het Prospectus verschijnt uitsluitend in de Nederlandse taal. Nederlands recht is van toepassing. Alle geschillen in verband met of naar aanleiding van de deelname in Participaties worden beslecht door de Rechtbank te Amsterdam.

- Een vonnis van een rechter in een andere lidstaat van de Europese Unie wordt in het algemeen in Nederland erkend en kan in Nederland ten uitvoer worden gelegd. Als voorwaarde geldt dat het vonnis een eindvonnis is in een burgerlijke – of handelszaak en het eindvonnis binnen de reikwijdte valt van de Europese verordening betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken. 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, de Stichting en de Beheerder hebben geen personeel in dienst.

## **9.2 Prospectus en overige documentatie**

In verband met de Aanbieding is een door de AFM goedgekeurd prospectus vereist. Het Prospectus is op 30 januari 2024 goedgekeurd door de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM), als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt het Prospectus enkel goed wanneer is voldaan aan de in Verordening (EU) 2017/1129 neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van het Vastgoedfonds of de Participaties waarop dit Prospectus betrekking heeft. De belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing met betrekking tot de Participaties.

### **Geldigheid prospectus**

De geldigheid van dit Prospectus verstrijkt zodra alle Participaties van de Aanbieding zijn toegewezen (ten vroegste één kalendermaand na datum van het Prospectus), doch uiterlijk op 29 januari 2025. De verplichting om het Prospectus aan te vullen in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden is niet meer van toepassing wanneer het Prospectus niet langer geldig is.

### **Documentatie opgenomen door middel van verwijzing**

Het Prospectus is verkrijgbaar als download op de Website.

De volgende documenten zijn beschikbaar als download op de Website (via onderstaande hyperlinks) en worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van het Prospectus.

- niet gecontroleerd halfjaarbericht 2023 van het Vastgoedfonds:  
<https://www.annexum.nl/custom/uploads/2023/08/Nederlands-Supermarkt-Fonds-halfjaarbericht-2023.pdf>
- gecontroleerde jaarrekening 2022 van het Vastgoedfonds:  
<https://www.annexum.nl/custom/uploads/2023/08/Nederlands-Supermarkt-Fonds-jaarbericht-2022.pdf>
- gecontroleerde jaarrekening 2021 van het Vastgoedfonds:  
<https://www.annexum.nl/custom/uploads/2022/06/Nederlands-Supermarkt-Fonds-Jaarbericht-2021-final.pdf>

- gecontroleerde jaarrekening 2020 van de Beheerder:  
<https://www.annexum.nl/custom/uploads/2021/05/Annexum-Beheer-B.V.-jaarbericht-2020.pdf>
- gecontroleerde jaarrekening 2021 van de Beheerder:  
<https://www.annexum.nl/custom/uploads/2022/06/Annexum-Beheer-B.V.-jaarbericht-2021.pdf>
- gecontroleerde jaarrekening 2022 van de Beheerder:  
<https://www.annexum.nl/custom/uploads/2023/07/Jaarrekening-Annexum-Beheer-2022.pdf>
- samenvatting taxatierapport d.d. 8 januari 2024 (peildatum 1 januari 2024) van het Vastgoed:  
<https://www.annexum.nl/custom/uploads/2024/01/Samenvatting-taxatierapport-NSF-peildatum-januari-2024.pdf>

De jaarrekeningen 2021 en 2022 van het Vastgoedfonds alsmede de jaarrekeningen 2020, 2021 en 2022 van de Beheerder zijn gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V. (Gustav Mahlerlaan 29970, 1081 LA Amsterdam). De registeraccountants die de jaarrekening van het Vastgoedfonds en de Beheerder hebben gecontroleerd zijn lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

#### **Afschrift documentatie op verzoek**

Een afschrift van elk van de volgende stukken wordt op verzoek van eenieder kosteloos verstrekt:

- de Fondsvoorwaarden;
- gegevens omtrent de Beheerder of het Vastgoedfonds welke ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen;
- de vergunning van de Beheerder; en
- de opgave van een overzicht als bedoeld in artikel 50 lid 2 van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

Met uitzondering van de informatie die via verwijzing is opgenomen in het Prospectus vormt de informatie op de websites waarnaar in het Prospectus wordt verwezen geen onderdeel van het Prospectus. De informatie op die websites is niet door de AFM gecontroleerd of goedgekeurd.

### **9.3 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, voor zover haar bekend, de informatie in het Prospectus in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat in het Prospectus geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. Het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens

de Wft gestelde regels. De Beheerder verklaart tevens dat hijzelf en het Vastgoedfonds voldoen aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels.

Er is geen sprake van belangrijke negatieve wijzigingen in de vooruitzichten van het Vastgoedfonds sinds de datum van bekendmaking van de laatst gepubliceerde gecontroleerde jaarrekening. Er is geen wijziging van betekenis in de financiële prestaties van de groep welke zich heeft voorgedaan na het einde van de laatste verslagperiode.

Voor zover bekend zijn er geen (rechts)personen (anders dan bestuurs-, leidinggevende-, of toezichthoudende organen) die rechtstreeks of middellijk 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 niet van toepassing.

Annexum Beheer B.V., Amsterdam, 30 januari 2024.



## 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.

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aanbieding             | De aanbieding van Participaties zoals gedefinieerd in paragraaf 1.4 en nader beschreven in hoofdstuk 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| AFM                    | De Stichting Autoriteit Financiële Markten, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres Vijzelgracht 50, Postbus 11723, 1001 GS te Amsterdam.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Begeleidingsvergoeding | Bij aankoop en verkoop van een vastgoedobject ontvangt de Beheerder een vergoeding voor de begeleiding van het transactieproces. Deze Begeleidingsvergoeding bedraagt bij aankoop 2% van de Koopprijs kosten koper. Hieruit betaalt de Beheerder de kosten van: (i) de selectie en de beoordeling van het Vastgoed, (ii) het voeren van de onderhandelingen op basis van een marktconform tarief, (iii) makelaarskosten, en (iv) begeleiding van de due diligence onderzoeken. Bij verkoop van een vastgoedobject ontvangt de Beheerder 2% van de vervreemdingsprijs van het Vastgoed. Hieruit betaalt de Beheerder de kosten van: (i) het voeren van de onderhandelingen, (ii) begeleiding van due diligence onderzoeken. |
| 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: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Beheerovereenkomst    | De overeenkomst zoals gesloten tussen het Vastgoedfonds en de Beheerder welke als bijlage C gevoegd is bij dit Prospectus.                                                                                                                                                                  |
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Beheervergoeding      | Een vergoeding aan de Beheerder voor het beheer van het Vastgoedfonds zoals nader omschreven in paragraaf 6.5.                                                                                                                                                                              |
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Beleggingsbeleid      | Het beleid en de strategie dat door de Beheerder wordt gehanteerd bij het beheer van de beleggingsportefeuille van het Vastgoedfonds, zoals nader omschreven in paragraaf 4.2.                                                                                                              |
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Beleggingsresultaat   | Het Direct beleggingsresultaat en het Indirect beleggingsresultaat bij elkaar opgeteld.                                                                                                                                                                                                     |
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Bewaarder             | De van de beheerder onafhankelijke bewaarder die de taken heeft als voorgeschreven door de <i>Alternative Investment Fund Managers Directive</i> . IQ EQ Depositary B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam. |
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Boekjaar              | De periode van 1 januari tot en met 31 december van elk jaar.                                                                                                                                                                                                                               |
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Bruto huuropbrengsten | De gefactureerde jaarlijkse huuropbrengsten (excl. BTW) inclusief eventuele gefactureerde afkoopsommen (excl. BTW).                                                                                                                                                                         |
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Contant rendement     | De uitkering per Participatie in een periode als percentage ten opzichte van de Handelswaarde aan het begin van deze periode.                                                                                                                                                               |
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Deelnamesom           | Het bedrag (exclusief Emissiekosten) dat door een Participant dient te worden voldaan ter verkrijging van Participaties in de Aanbieding, bestaande uit het aantal Participaties waarop is ingeschreven vermenigvuldigd met de Uitgifteprijs.                                               |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Direct beleggingsrendement | Direct Beleggingsresultaat per Participatie over een bepaalde periode, gedeeld door de Handelswaarde bij aanvang van deze periode.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Direct Beleggingsresultaat | Exploitatieresultaat minus Rentekosten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Emissiekosten              | een vergoeding aan de Beheerder voor de plaatsing van de Participaties, die gerekend worden bovenop de Deelnamesom, gelijk aan 2% van die Deelnamesom.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Exploitatieresultaat       | De Bruto huuropbrengsten van het Vastgoed minus de Operationele Kosten, exclusief afschrijvingen, herwaardering en amortisatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Exploitatie-uitgaven       | De uitgaven direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van de huuropbrengsten uit het Vastgoed, zoals: gemeentelijke belastingen, verzekeringskosten, onderhoudskosten, Property Management vergoeding, kosten voor jaarlijkse herwaardering van het Vastgoed, 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, als nader omschreven in paragraaf 6.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Financieringskosten        | De kosten die bij het aangaan of herfinanciering van de Financiering door de bank in rekening worden gebracht, zoals (i) afsluitprovisie, (ii) bereidstellingsprovisie, (iii) de kosten voor het fixeren van de hypotheekrente en (iv) adviseurskosten, alsmede de kosten die het Vastgoedfonds zelf maakt in verband met het aangaan van de Financiering.                                                                   |
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. Hieronder vallen: kosten met betrekking tot accountant, marketing en communicatie, kosten in verband met het toezicht door AFM, kosten Investment Committee, kosten van de Bewaarder en de kosten voor fiscaal en juridisch advies die gedurende de looptijd worden gemaakt. |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Fondsvermogen                | het verschil, uitgedrukt in Euro's, van de intrinsieke waarde van de fondswaarden en de waarde van de fondspassiva, vastgesteld door of namens de Beheerder met inachtneming van de Fondsvoorwaarden.                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Fondsvoorwaarden             | De voorwaarden van beheer en bewaring van het Vastgoedfonds. Het concept van deze voorwaarden is als bijlage A toegevoegd bij dit Prospectus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Handelswaarde                | De handelswaarde van een Participatie zoals vastgesteld en gepubliceerd door de Beheerder op elke Waarderingsdatum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Historische Deelnamesommen   | Het totaal van door Participanten gestorte deelnamesommen sinds de oprichting van het Vastgoedfonds, zonder rekening te houden met op- of afslagen op de Handelswaarde of met Emissiekosten, en onder aftrek van de totale inkoopprijs bij inkoop van Participaties sinds de oprichting van het Vastgoedfonds (zonder rekening te houden met de Inkoopvergoeding).                                                                                                   |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Indirect beleggingsrendement | Het Indirect beleggingsresultaat per Participatie over een bepaalde periode                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | gedeeld door de Handelswaarde bij aanvang van deze periode.                                                                                                                                                                                                                              |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Indirect beleggingsresultaat  | De herwaardering en afschrijvingen op de bijkomende kosten van het Vastgoed alsmede uit afschrijvingen op immateriële vaste activa, en geamortiseerde Financieringskosten.                                                                                                               |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Initiële kosten               | De eenmalige kosten in verband met de Aanbieding, bestaande uit marketing- en adviseurskosten en de Structureringsvergoeding.                                                                                                                                                            |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Inkoopvergoeding              | een vergoeding voor de Beheerder indien door het Vastgoedfonds Participaties worden ingekocht. De Inkoopvergoeding bedraagt 3% van de inkoopprijs met een minimum van € 100,- per inkoopopdracht en wordt aan de betreffende (voormalige) Participant rechtstreeks in rekening gebracht. |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Intrinsieke waarde            | Het verschil tussen de activa en de schulden van het Vastgoedfonds, berekend volgens de in het Prospectus vermelde waarderingsgrondslagen.                                                                                                                                               |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Investment Committee          | Het orgaan waaraan aan- en verkopen van vastgoed zijn onderworpen met een aan- of verkoopprijs van meer dan € 2,0 miljoen.                                                                                                                                                               |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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, Begeleidingsvergoeding, makelaarskosten en due diligence kosten.                                                                                                     |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Marketing- en adviseurskosten | Door externe partijen in rekening gebrachte kosten die verband houden met de Aanbieding. Het gaat hierbij om kosten met betrekking tot externe kosten voor marketing en public relations,                                                                                                |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           | accountantskosten, notariskosten alsmede juridisch en fiscaal advies over de Aanbieding.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| MyAnnexum                 | Een uitsluitend voor Participanten toegankelijk deel van de Website, waar voor de Participanten relevante documenten of kennisgevingen met betrekking tot het Vastgoedfonds in elektronische vorm ter beschikking worden gesteld.                                                                                                                        |
| 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.                                                                         |
| 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. |
| Overige beleggingen       | Aandelen, participaties of obligaties uitgegeven door vastgoedondernemingen (waaronder beleggingsinstellingen), contanten of deposito's.                                                                                                                                                                                                                 |
| Participant               | Een persoon of entiteit die deelneemt in het Vastgoedfonds door het houden van een of meerdere Participaties.                                                                                                                                                                                                                                            |
| Participatie              | De belichaming van rechten en verplichtingen van een Participant jegens het Vastgoedfonds en derden.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Performancevergoeding     | Een vergoeding aan de Beheerder in het geval dat op basis van de jaarrekening van het Vastgoedfonds wordt vastgesteld dat het Direct Beleggingsresultaat van het                                                                                                                                                                                         |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | Vastgoedfonds in enig Boekjaar meer bedraagt dan 7,0% van de Historische Deelnamesommen. De Performancevergoeding bedraagt 20% (exclusief BTW) over het meerdere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Property Management vergoeding | Een vergoeding aan de Beheerder betreffende de marktconforme kosten van het property management van het Vastgoed.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Seed Investors                 | Een deel van de Participanten waarmee door de Beheerder aanvullende afspraken zijn gemaakt als omschreven in paragraaf 7.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sluitingsdatum                 | Elke door de Beheerder te bepalen datum waarop Participaties worden ingekocht en uitgegeven. De Sluitingsdatum zal gedurende de Aanbieding door de Beheerder worden vastgesteld uiterlijk op de vijfde werkdag van elke maand, met uitzondering van de verlengde eerste periode vanaf de datum van dit Prospectus als omschreven in paragraaf 3.3.                                                                                                                                                |
| Structureringsvergoeding       | Een vergoeding aan (de moederverenootschap van) de Beheerder ter grootte van 3% over de emissieomvang voor het begeleiden van emissies. Het gaat hierbij onder meer om werkzaamheden met betrekking tot: het opstellen van de documentatie voor de Aanbieding (waaronder het Prospectus), het opstellen van de rekenkundige onderbouwing, de diensten van de Beheerder in het kader van marketing & communicatie en de administratieve afwikkeling van de Aanbieding. De Structureringsvergoeding |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | voor de Aanbieding en de beoogde vervolgemissie die naar verwachting plaatsvindt in 2024 wordt gematigd van 3% naar 1%.                                                                                                                                                                     |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Theoretische Bruto huuropbrengst | De huuropbrengsten van het Vastgoed indien alle objecten van het Vastgoed volledig zijn verhuurd.                                                                                                                                                                                           |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Totaal beleggingsrendement       | Direct beleggingsrendement en Indirect beleggingsrendement tezamen.                                                                                                                                                                                                                         |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Uitgifteprijs                    | Het bedrag per Participatie (exclusief Emissiekosten) dat door een Participant dient te worden voldaan ter verkrijging van Participaties in de Aanbieding.                                                                                                                                  |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Vastgoed                         | De vastgoedportefeuille waarin door het Vastgoedfonds wordt belegd, als omschreven in paragraaf 4.3.                                                                                                                                                                                        |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Vastgoedfonds                    | De entiteit die (door middel van dochtervennootschappen) investeert in het Vastgoed en waarin door middel van Participaties kan worden belegd: Nederlands Supermarkt Fonds, een fonds voor gemene rekening, kantoorhoudend aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam (tel: 020-5720101). |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Vergadering van Participanten    | Een vergadering van Participanten als bedoeld in artikel 20 van de Fondsvoorwaarden.                                                                                                                                                                                                        |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Waarderingsdatum                 | De dagen waarop door de Beheerder de Handelswaarde wordt berekend en gepubliceerd, in beginsel de eerste werkdag van iedere maand, met uitzondering van de verlengde eerste periode zoals beschreven in paragraaf 3.3.                                                                      |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Website                          | <a href="http://www.annexum.nl">www.annexum.nl</a> , inclusief MyAnnexum                                                                                                                                                                                                                    |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wft                              | Wet op het financieel toezicht.                                                                                                                                                                                                                                                             |



## **Bijlage A. Fondsvoorwaarden Nederlands Supermarkt Fonds**

**DIT ZIJN DE VOORWAARDEN VAN BEHEER EN BEWARING VAN HET NEDERLANDS SUPERMARKT FONDS**, geldend per 29 november 2021

### **1. DEFINITIES**

In deze Fondsvoorwaarden hebben de volgende gedefinieerde begrippen de volgende betekenis:

**Aanbiedingsmoment:** heeft de betekenis als daaraan gegeven in Artikel 3.1.

**AFM:** de Autoriteit Financiële Markten

**Artikel:** een artikel van deze Fondsvoorwaarden.

**Begeleidingsvergoeding** heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

**Beheerder:** Annexum Beheer B.V., dan wel haar rechtsopvolger, in haar hoedanigheid van beheerder van het Vastgoedfonds.

**Beheervergoeding** heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

**Bewaarder:** IQ EQ Depositary B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te 1101 BA Amsterdam, Hoogoorddreef 15, dan wel haar rechtsopvolger, in haar hoedanigheid van bewaarder van het Vastgoedfonds als bedoeld in de Wft.

**Emissiekosten** heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

**Financiering:** de geldlening die, overeenkomstig de voorwaarden als beschreven in het Prospectus, ter financiering van het Vastgoed wordt aangetrokken.

**Fondspassiva:** de verplichtingen die door de Juridisch eigenaar, al dan niet vertegenwoordigd door de Beheerder op basis van de volmacht als bedoeld in Artikel 5.5 voor rekening en risico van de Participanten zijn aangegaan.

**Fondsvermogen:** het verschil, uitgedrukt in Euro's, van de intrinsieke waarde van de Fondswaarden en de waarde van de Fondspassiva, vastgesteld door of namens de Beheerder met inachtneming van deze Fondsvoorwaarden.

**Fondsvoorwaarden:** deze voorwaarden van beheer en bewaring van het Vastgoedfonds, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

**Fondswaarden:** de goederen waaronder het Vastgoed die door de Juridisch eigenaar in de hoedanigheid van juridisch eigenaar voor rekening en risico van de Participanten worden gehouden of waarvan zij rechthebbende is.

**Initiële kosten** heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

**Inkopende Participant** heeft de betekenis als daaraan gegeven in Artikel 11.2.

**Inschrijfformulier:** het formulier ondertekend door een potentiële Participant waarin de voorwaarden voor en wijze van toetreding tot het Vastgoedfonds zijn overeengekomen en bevestigd als bedoeld in Artikel 7.1 van deze Fondsvoorwaarden.

**Investment Committee:** een orgaan als nader beschreven in Artikel 17.

**Juridisch eigenaar(s):** Stichting Houdster Vastgoed III alsmede iedere andere stichting welke door de Beheerder wordt opgericht en belast met de bewaring van (een gedeelte van) de Fondswaarden en Fondspassiva alsmede iedere rechtsopvolger van deze stichting(en) en welke stichting(en) door middel van ondertekening van een toetredingsovereenkomst als juridisch eigenaar is/zijn toegetreden tot de Overeenkomst juridisch eigendom/administratie, tot de Overeenkomst van Beheer en tot deze Fondsvoorwaarden.

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

**Operationele Kosten** heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

**Overeenkomst juridisch eigendom/administratie:** de overeenkomst tussen de Juridisch eigenaar(s) en de Beheerder inzake de juridisch eigendom van de vermogensbestanddelen en administratie van het Vastgoedfonds, gedateerd op of rond de datum van deze Fondsvoorwaarden, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

**Overeenkomst van Beheer:** de overeenkomst tussen de Juridisch eigenaar(s) en de Beheerder inzake het beheer van het Vastgoedfonds, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

**Participant:** iedere rechthebbende van één of meer Participaties, met dien verstande dat tot aan het Aanbiedingsmoment de term Participanten moet worden gelezen als Participant.

**Participanten Transactie** heeft de betekenis als daaraan gegeven in Artikel 11.1.

**Participatie:** een vorderingsrecht, rechtgevend op een deel van het Fondsvermogen gehouden door een Participant.

**Performancevergoeding** heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

**Property Management Vergoeding** heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

**Prospectus:** het prospectus houdende informatie betreffende het Vastgoedfonds en de Participaties, inclusief de bijlagen, gedateerd 8 april 2021, zoals van tijd tot tijd gewijzigd of aangevuld.

**Startdatum:** 1 mei 2021.

**Transactiedatum:** de door de Beheerder te bepalen datum waarop inkoop en gelijktijdige uitgifte zal plaatsvinden.

**Uitgifteprijs:** heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

**Vastgoed:** al naar gelang de context voorschrijft, het recht van appartement op de registergoederen dan wel de registergoederen als nader beschreven in het Prospectus, dan wel een nadien door de Juridisch eigenaar(s) verworven vastgoedbelegging in die verdeling en op die wijze als van tijd tot tijd door de Beheerder bepaald.

**Vastgoedfonds:** het Nederlands Supermarkt Fonds waarop deze Fondsvoorwaarden van toepassing zijn.

**Verkrijgende Participant** heeft de betekenis als daaraan gegeven in Artikel 11.2.

**Vergadering:** een vergadering van Participanten.

**Wft:** Wet op het financieel toezicht, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

## **2. NAAM, ZETEL EN DUUR**

- 2.1 De naam van het Vastgoedfonds is Nederlands Supermarkt Fonds.
- 2.2 Het Vastgoedfonds is gevestigd ten kantore van de Beheerder.
- 2.3 Het Vastgoedfonds is onverminderd het elders bepaalde in deze Fondsvoorwaarden ingesteld voor onbepaalde tijd vanaf de Startdatum.

## **3. AARD, REGULATOIRE EN FISCALE STATUS**

- 3.1 Vanaf het moment dat de AFM de Beheerder heeft bericht dat een voorgenomen aanbieding van Participaties mag plaatsvinden is het Vastgoedfonds een beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 van de Wft (het **Aanbiedingsmoment**). Tot het Aanbiedingsmoment kent het Vastgoedfonds slechts één Participant en is het de Beheerder niet toegestaan om meerdere Participanten toe te laten tot het Vastgoedfonds. Het Vastgoedfonds is geen maatschap, commanditaire vennootschap of vennootschap onder firma maar een contract *sui generis* tussen de Beheerder en de Juridisch Eigenaar(s).
- 3.2 De Fondsvoorwaarden zijn van toepassing op de rechtsverhouding tussen de Beheerder en de Juridisch eigenaar(s) en creëren geen overeenkomst tussen Participanten onderling en beogen niet een samenwerking tussen de Participanten te bewerkstelligen. De Participanten gaan uitsluitend een overeenkomst aan met de

Beheerder en niet met elkaar. De Participanten hebben uit hoofde van hun participatie in het Vastgoedfonds geen rechten en verplichtingen jegens elkaar.

- 3.3 De Beheerder beschikt over een vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65 Wft. Iedere Juridisch eigenaar is een entiteit als bedoeld in artikel 4:37j lid 1 Wft. De Beheerder benoemt ten behoeve van het Vastgoedfonds en de Participanten per het Aanbiedingsmoment de Bewaarder aan als onafhankelijke bewaarder in de zin van artikel 4:62m lid 1 Wft op grond van een bewaarovereenkomst. Vanaf het Aanbiedingsmoment is de Bewaarder verantwoordelijk voor het toezicht op het Vastgoedfonds voor zover vereist onder en in overeenstemming met de Wft.
- 3.4 Het Vastgoedfonds is vormgegeven als een fonds voor gemene rekening en is fiscaal transparant. Bezittingen, schulden, baten en lasten van het Vastgoedfonds worden rechtstreeks toegerekend aan Participanten. Participaties kunnen uitsluitend worden verkocht aan het Vastgoedfonds zelf overeenkomstig deze Fondsvoorwaarden.

#### **4. DOEL**

Het Vastgoedfonds heeft tot doel het verkrijgen van gelden van Participanten ter belegging, ten tijde van het aangaan van het Vastgoedfonds in het bijzonder in het Vastgoed, één en ander in de ruimste zin van het woord daaronder begrepen het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van het Vastgoed voor rekening en risico van de Participant. De Juridisch eigenaar(s) kan/kunnen in verband met de verkrijging van Vastgoed leningen aangaan.

#### **5. BEHEER EN JURIDISCH EIGENDOM FONDSVERMOGEN**

- 5.1 Het beheer over het Vastgoedfonds wordt gevoerd door de Beheerder overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de Overeenkomst van Beheer. De Beheerder handelt uitsluitend in het belang van de Participanten.
- 5.2 De Beheerder is bevoegd alle daden van beheer met betrekking tot de vermogensbestanddelen van het Vastgoedfonds te verrichten, met in achtneming van het bepaalde in deze Fondsvoorwaarden, de Overeenkomst van Beheer en het Prospectus. Onder het beheer wordt mede gerekend het vaststellen en uitvoeren van het beleggingsbeleid, het doen van beleggingen en al hetgeen daarmee in de ruimste zin van het woord samenhangt. De Beheerder wijst een of meer Juridisch eigenaars aan als bewaarder van (een deel van) de vermogensbestanddelen van het Vastgoedfonds. De Beheerder is uitsluitend bevoegd om samen met de desbetreffende Juridisch eigenaar over het Vastgoed te beschikken. De Beheerder is te allen tijde bevoegd in de Fondswaarden die wijzigingen aan te brengen die hij in het belang van de gezamenlijke Participanten acht.
- 5.3 De Juridisch eigenaar(s) is/zijn juridisch eigenaar van de vermogensbestanddelen van het Vastgoedfonds. Deze worden ten name van de Juridisch eigenaar(s) gesteld in die verhouding en op die wijze als door de Beheerder van tijd tot tijd bepaald. Alle bankrekeningen van het Vastgoedfonds worden eveneens ten name van een of meer Juridisch eigenaar(s) gesteld onder vermelding dat de desbetreffende Juridisch eigenaar de rekeningen houdt als Juridisch eigenaar voor het Vastgoedfonds. Iedere Juridisch eigenaar verkrijgt de vermogensbestanddelen steeds ten titel van beheer ten behoeve en voor rekening en risico van de Participanten met inachtneming van de

Overeenkomst Juridisch eigenaar/administratie en treedt daarbij uitsluitend op in het belang van de Participanten.

- 5.4 Fondspassiva zijn of worden aangegaan op naam van de Juridisch eigenaar(s) in die verhouding en op die wijze als door de Beheerder van tijd tot tijd bepaald.
- 5.5 Iedere Juridisch eigenaar dient het Vastgoed op zodanige wijze te houden dat daarover slechts kan worden beschikt door de Beheerder en de desbetreffende Juridisch eigenaar tezamen, een en ander zoals nader bepaald in de Overeenkomst juridisch eigendom/administratie.
- 5.6 Iedere Juridisch eigenaar geeft gelijktijdig met zijn toetreding tot de Overeenkomst tot juridisch eigendom/administratie, Overeenkomst van Beheer en deze Fondsvoorwaarden volmacht met het recht van substitutie aan de Beheerder voor het verrichten van de in de Overeenkomst van Beheer genoemde rechtshandelingen met betrekking tot alle Fondswaarden, die ten name van de Juridisch eigenaar(s) maar voor rekening van het Vastgoedfonds aan de Juridisch eigenaar(s) in bewaring zijn of zullen worden gegeven. De Beheerder kan bij het gebruikmaken van de volmacht optreden als wederpartij van de Juridisch eigenaar(s) of als gevolmachtigde van een andere bij de beschikkings- of rechtshandeling betrokken persoon.
- 5.7 De hiervoor bedoelde volmacht is beperkt tot het verrichten van die rechtshandelingen waartoe de Juridisch eigenaar(s) uit hoofde van zijn functie bevoegd is en eindigt zodra de Beheerder niet langer beheerder is van het Vastgoedfonds.

## **6. VORMING VAN HET VASTGOEDFONDS**

- 6.1 Het Vastgoedfonds is ingesteld op de Startdatum.
- 6.2 Het Vastgoedfonds wordt gevormd door al hetgeen op de Participaties is gestort, al hetgeen met die stortingen wordt verkregen, alle vruchten daarvan en door vorming en toeneming van schulden, voorzieningen en reserveringen, zulks ter beoordeling van de Beheerder.

## **7. TOETREDING OF UITBREIDING MIDDELS UITGIFTE**

- 7.1 De Beheerder kan na het Aanbiedingsmoment potentiële Participanten tot het Vastgoedfonds toelaten door het accepteren van het Inschrijfformulier. Participanten treden toe tot het Vastgoedfonds door het verkrijgen van Participaties door middel van uitgifte van Participaties, tegen betaling van de Uitgifteprijs zoals nader zal zijn gespecificeerd in het Inschrijfformulier.
- 7.2 Voor zover in deze Fondsvoorwaarden en/of het Inschrijfformulier niet uitdrukkelijk anders is bepaald, kan een Participant niet worden verplicht tot verdere inbreng dan zoals beschreven in Artikel 7.1.
- 7.3 Toetreding of uitbreiding van het aantal gehouden Participaties is uitsluitend mogelijk:
  - (a) na acceptatie van het Inschrijfformulier door middel van een (elektronische) bevestiging daarvan door de Beheerder;
  - (b) voor de Uitgifteprijs (zoals nader omschreven in het Prospectus);
  - (c) indien gewaarborgd is dat het Vastgoedfonds niet kwalificeert of zal kwalificeren als een niet transparant fonds voor gemene rekening.
- 7.4 Na het Aanbiedingsmoment wordt het aantal uit te geven Participaties berekend door de overeenkomstig Artikel 9.2 vastgestelde intrinsieke waarde te delen door de Uitgifteprijs, tenzij sprake is van een Participanten Transactie.

- 7.5 De Beheerder zal op de Transactiedatum overgaan tot uitgifte van Participaties. Participaties worden uitsluitend door de Beheerder uitgegeven indien en nadat een Participant de Uitgifteprijs heeft voldaan.
- 7.6 In het belang van de Participanten kan de uitgifte van Participaties in het Vastgoedfonds door de Beheerder worden opgeschort indien, naar het uitsluitend oordeel van de Beheerder, zich een bijzondere omstandigheid voordoet die dat rechtvaardigt, een en ander zoals omschreven in het Prospectus.
- 7.7 De Transactiedatum en de overige voorwaarden waaronder uittreding kan plaatsvinden en een opschorting van de uitgifte zullen aan de Participanten kenbaar worden gemaakt.

## **8. PARTICIPATIES EN REGISTER**

- 8.1 Participaties luiden op naam. Er worden geen bewijs- of toonderstukken voor Participaties uitgegeven. Onder Participaties worden mede begrepen fracties van Participaties, die kunnen worden uitgegeven tot op vier decimalen nauwkeurig.
- 8.2 De Participanten zijn economisch gerechtigd tot het Fondsvermogen naar verhouding van het aantal Participaties dat zij houden. Onverminderd het bepaalde in Artikel 8.2 komen, in de verhouding bedoeld in de vorige zin, alle voor- en nadelen, die economisch aan de Participatie zijn verbonden, ten gunste respectievelijk ten laste van de Participant die deze Participatie houdt.
- 8.3 De Participanten zijn jegens derden niet aansprakelijk voor de verplichtingen van de Beheerder en/of de Juridisch eigenaar(s) en dragen niet verder in de verliezen van het Vastgoedfonds dan tot het bedrag dat zij op hun Participatie(s) hebben gestort als tegenprestatie voor de Participatie(s) die de Participant houdt.
- 8.4 De Beheerder draagt zorg voor het bijhouden van een register waar de namen en adressen van de Participanten, alsmede het aantal gehouden Participaties, de bankrekeninggegevens worden ingeschreven en overige gegevens voor zover de Beheerder opname daarvan in het register van Participanten nuttig acht. De Participant is verantwoordelijk voor de juiste, tijdige en volledige verstrekking van zijn gegevens - alsook van de wijzigingen daarin - aan de Beheerder. Voor zover daaraan niet wordt voldaan, zal onjuiste of onvolledige vermelding in het register van zijn gegevens voor rekening en risico komen van de desbetreffende Participant.
- 8.5 Indien een Participatie behoort tot een gemeenschap kunnen de deelgenoten die zijn gerechtigd tot die gemeenschap de uit de Participatie(s) voortvloeiende rechten slechts uitoefenen door één (1) door hen schriftelijk aangewezen of door de rechter benoemde vertegenwoordiger.
- 8.6 In geval van overlijden van een Participant wordt de Beheerder onverwijld schriftelijk op de hoogte gesteld door de rechtsopvolger(s) onder algemene titel van de overleden Participant onder overlegging van een verklaring van erfrecht.
- 8.7 Ingeval van:
- (a) aanvraag van surseance van betaling door een Participant;
  - (b) (onherroepelijke) faillietverklaring van een Participant; of
  - (c) van toepassing verklaring van de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen ten aanzien van de Participant,
- wordt de Beheerder hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte gesteld en worden zijn Participaties geacht ter inkoop te zijn aangemeld overeenkomstig het bepaalde in Artikel 11.

- 8.8 In het geval van een vertegenwoordiger van een Participant zoals bedoeld in Artikel 8.4, worden ook deze gegevens door de Beheerder in het register opgenomen.
- 8.9 Van elke inschrijving als bedoeld in Artikel 8.3 en van iedere mutatie in de inschrijving, ontvangt de betreffende Participant op zijn verzoek kosteloos een uittreksel van de Beheerder. Het uittreksel belichaamt geen rechten.
- 8.10 Het register wordt regelmatig bijgehouden. Het register kan bestaan uit een geautomatiseerd bestand.
- 8.11 Het register ligt ter inzage van de Participanten ten kantore van de Beheerder.

## **9. VASTSTELLING VAN DE INTRINSIEKE WAARDE VAN DE PARTICIPATIES**

- 9.1 Voor zover benodigd voor de inkoop of uitgifte van Participaties of voor verslaggevingsdoeleinden, zal de waarde van het Fondsvermogen worden bepaald en wel overeenkomstig de waarderingsgrondslagen zoals omschreven in het Prospectus.
- 9.2 Het Fondsvermogen gedeeld door het op de dag van vaststelling uitstaande aantal Participaties geeft de intrinsieke waarde van elke Participatie. Deze intrinsieke waarde wordt berekend in euro.

## **10. OVERDRACHT VAN PARTICIPATIES**

- 10.1 Participanten kunnen Participaties niet aanbieden aan een reeds zittende Participant of toekomstige Participant. Overdracht van Participaties kan uitsluitend plaatsvinden door het Vastgoedfonds Participaties te laten inkopen op de wijze als beschreven in Artikel 11 van deze Fondsvoorwaarden. Derhalve kunnen Participanten Participaties uitsluitend aanbieden aan het Vastgoedfonds.
- 10.2 Op Participaties kunnen geen beperkte rechten worden gevestigd.
- 10.3 Elke overdracht van Participaties anders dan omschreven in Artikel 10.1 is nietig. Een Participant die handelt in strijd met het bepaalde in Artikel 10.1 en 10.2 zal het Vastgoedfonds schadeloosstellen voor elke claim, waaronder begrepen belastingclaims, die hieruit voortvloeit.

## **11. INKOOP VAN PARTICIPATIES**

- 11.1 Indien een Participant één of meer Participaties door het Vastgoedfonds, waarbij de Beheerder optreedt namens het Vastgoedfonds, wenst te laten inkopen, geeft hij dit schriftelijk onverwijld aan de Beheerder op, met vermelding van het aantal in te kopen Participaties. Deze opgave is onherroepelijk.
- 11.2 Na het Aanbiedingsmoment kan de Participant bij het verzoek tot inkoop een of meerdere (toekomstig) Participanten aanwijzen waaraan de ingekochte Participaties gelijktijdig door de Beheerder kunnen worden uitgegeven. Deze (toekomstig) Participanten (**Verkrijgende Participant(en)**) moeten de uitgifteprocedure als omschreven in Artikel 7 volgen. Deze door een Participant (**Inkopende Participant**) geïnitieerde inkoop en uitgifte wordt in deze Fondsvoorwaarden aangeduid als **Participanten Transactie**. Een verzoek tot inkoop van Participaties als in dit lid 2 bedoeld, kan in beginsel viermaal per jaar worden gedaan aan de Beheerder, in het tweede en vierde kwartaal. De Beheerder zal een administratievergoeding per Participanten Transactie in rekening brengen aan de Inkopende Participant overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in het Prospectus.
- 11.3 Ingeval van een Participanten Transactie zal er één prijs waarvoor de betreffende Participaties zowel worden ingekocht en uitgegeven door de Inkopende Participant en

de Verkrijgende Participant(en) in onderling overleg worden vastgesteld en aan de Beheerder worden meegedeeld. Deze prijs zal door de Verkrijgende Participant moeten zijn voldaan voordat Participaties kunnen worden uitgegeven aan de betreffende Verkrijgende Participant. Na ontvangst van deze prijs door de desbetreffende door de Beheerder aan te wijzen Juridisch eigenaar(s) zal deze zo spoedig mogelijk aan de Inkoopende Participant worden voldaan.

- 11.4 De Beheerder is niet verplicht een verzoek tot inkoop te honoreren. De Beheerder, die daarbij optreedt namens het Vastgoedfonds, zal op de Transactiedatum overgaan tot inkoop en verkrijging van de betreffende Participaties, zoveel als mogelijk pro rata parte van het totaal aantal Participaties dat ter inkoop wordt aangeboden op grond van deze Fondsvoorwaarden. Inkoop van Participaties zal worden voldaan uit de opbrengsten verkregen door de gelijktijdige uitgifte van nieuwe Participaties. Door overdracht van een Participatie aan het Vastgoedfonds gaat de Participatie teniet
- 11.5 Het bedrag, waarvoor het Vastgoedfonds een Participatie inkoopt indien geen sprake is van een Participanten Transactie, wordt door de Beheerder vastgesteld overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in het Prospectus. Na vaststelling van de inkoopprijs wordt deze aan de Participant medegedeeld en vervolgens zo spoedig mogelijk uitbetaald.
- 11.6 In het belang van de Participanten kan de inkoop van Participaties in het Vastgoedfonds door de Beheerder worden opgeschort indien, naar het uitsluitend oordeel van de Beheerder, zich een bijzondere omstandigheid voordoet die dat rechtvaardigt, een en ander zoals omschreven in het Prospectus.
- 11.7 De Transactiedatum en de overige voorwaarden waaronder uittreding kan plaatsvinden en een opschorting van de inkoop zullen aan de Participanten kenbaar worden gemaakt.

## **12. AFWIKKELING INKOOP EN UITGIFTE VAN PARTICIPATIES**

- 12.1 Uiterlijk op de Transactiedatum stelt de Beheerder het aantal Participaties dat zal worden ingekocht en het aantal Participaties dat gelijktijdig, op een ondeelbaar moment, zal worden uitgegeven vast op basis van de ontvangen Inschrijfformulieren en de ontvangen verzoeken tot inkoop. De Beheerder kan evenwel besluiten dat (i) inkoop van Participaties plaatsvindt zonder gelijktijdige uitgifte van Participaties en (ii) uitgifte van Participaties kan plaatsvinden zonder gelijktijdige inkoop van Participaties.
- 12.2 Uiterlijk op de Transactiedatum besluit de Beheerder tot gelijktijdige inkoop en uitgifte van het aantal op basis van Artikel 12.1 in te kopen en uit te geven Participaties. Dit besluit bewerkstelligt dat de inkoop en uitgifte van Participaties op een en hetzelfde tijdstip, gelijktijdig, op een ondeelbaar moment, geschiedt.
- 12.3 Inkoop en uitgifte van Participaties vindt plaats door een dienovereenkomstige aantekening door de Beheerder in het register als bedoeld in als bedoeld in Artikel 8.4.

## **13. VERGOEDINGEN EN KOSTEN**

In de Overeenkomst van Beheer en de Overeenkomst juridisch eigendom/administratie is overeengekomen welke vergoedingen en kosten worden betaald aan de Beheer respectievelijk de Juridisch eigenaar(s), het tijdstip van betaling en de overige voorwaarden.

## **14. BEPERKING AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING**



- 14.1 De Beheerder is uitsluitend aansprakelijk jegens de Participanten voor door hen geleden verliezen in verband met de uitvoering van zijn plichten en verantwoordelijkheden ingevolge deze Fondsvoorwaarden indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel 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 Participanten 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 Participant. De in de vorige zinnen vermelde aansprakelijkheidsbeperkingen zijn niet van toepassing indien de samenvatting van het Prospectus, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in Participaties te investeren.
- 14.2 Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, worden de Beheerder en de bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen van de Beheerder gevrijwaard uit de Fondsvaarden jegens alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, arbitrale en rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die hen of een van hen wordt opgelegd in de uitvoering van de taken en verplichtingen ingevolge deze Fondsvoorwaarden, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting.
- 14.3 De Juridisch eigenaar(s) is/zijn uitsluitend aansprakelijk jegens de Participanten voor door hen geleden verliezen in verband met de uitvoering van diens plichten en verantwoordelijkheden ingevolge deze Fondsvoorwaarden indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel in rechte wordt bepaald dat het verlies rechtstreeks is veroorzaakt door bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting door de desbetreffende Juridisch eigenaar. De Juridisch eigenaar(s) is/zijn niet aansprakelijk voor verlies geleden door de Participanten als gevolg van het handelen of nalaten van een derde of als gevolg van het handelen of nalaten van de desbetreffende Juridisch eigenaar veroorzaakt doordat de desbetreffende Juridisch eigenaar vertrouwt op een voorstelling of garantie van een Participant.

## **15. VERVANGING BEHEERDER**

- 15.1 De Beheerder kan met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden zijn werkzaamheden beëindigen. Alsdan is de Beheerder verplicht om zodanige maatregelen te treffen die noodzakelijk, nuttig of wenselijk zijn ter continuering van een verantwoord beheer van het Vastgoedfonds, daaronder begrepen het aanstellen van een opvolgend beheerder die de vereiste vergunningen heeft om het Vastgoedfonds te beheren.
- 15.2 Alvorens maatregelen te treffen als bedoeld in Artikel 15.1, zal de Beheerder steeds, tenzij spoedeisende omstandigheden uitstel daarvan niet rechtvaardigen, een Vergadering bijeenroepen, waarbij door hem aan de Vergadering een voorstel tot het treffen van zodanige maatregelen ter goedkeuring wordt voorgelegd. Voor zover genoemde maatregelen, vanwege spoedeisende omstandigheden, reeds zijn getroffen zonder bijeenroeping van een Vergadering, zal de Beheerder onverwijld nadat

- zodanige maatregelen zijn getroffen, tot bijeenroeping van de Vergadering overgaan met het verzoek de getroffen maatregelen achteraf goed te keuren.
- 15.3 Indien de Beheerder, bij schriftelijke mededeling te richten aan alle Participanten, het voornemen te kennen geeft zijn taken te willen neerleggen, draagt de Beheerder er zorg voor dat binnen een termijn van vier weken nadat deze mededeling is verzonden een Vergadering wordt belegd om in de benoeming van een opvolgend beheerder die de vereiste vergunningen heeft om het Vastgoedfonds te beheren te voorzien.
- 15.4 Onverminderd het bepaalde in de Artikel 15.1 defungeert de Beheerder door:
- (a) zijn ontbinding;
  - (b) zijn eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement;
  - (c) zijn (onherroepelijke) faillietverklaring;
  - (d) opzegging door de Beheerder van de Overeenkomst van Beheer als bedoeld in Artikel 7.2(i) en (iii) van de Overeenkomst van Beheer,
- in welk geval de Beheerder ervoor zorg draagt dat binnen een termijn van vier weken een Vergadering wordt belegd om in de benoeming van een opvolgend beheerder die de vereiste vergunningen heeft om het Vastgoedfonds te beheren te voorzien.
- 15.5 De Beheerder is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met het Vastgoedfonds alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan een nieuwe beheerder noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.

## **16. VERVANGING JURIDISCH EIGENAAR(S)**

- 16.1 Iedere Juridisch eigenaar is gerechtigd om met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden zijn werkzaamheden te beëindigen, uitsluitend met goedkeuring van de Beheerder en Bewaarder. Alsdan is de desbetreffende Juridisch eigenaar verplicht om, in overleg met de Beheerder, zodanige maatregelen te treffen die noodzakelijk, nuttig of wenselijk zijn in verband met het houden van de Fondspassiva en Fondswaarden, daaronder begrepen het verzoeken van de Beheerder een opvolgend juridisch eigenaar aan te stellen en/of de Fondspassiva en Fondswaarden over te dragen aan een andere Juridisch eigenaar.
- 16.2 Onverminderd het bepaalde in de Artikel 16.1 defungeert een Juridisch eigenaar door:
- (a) zijn ontbinding;
  - (b) zijn eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement;
  - (c) zijn (onherroepelijke) faillietverklaring;
  - (d) opzegging door de Beheerder van de Overeenkomst juridisch eigendom/administratie als bedoeld in Artikel 5.2(i), (ii) en (iv) van de Overeenkomst juridisch eigendom/administratie,
- in welk geval de Beheerder ervoor zorg draagt dat indien de Beheerder dat nodig acht, zo spoedig mogelijk een opvolgend juridisch eigenaar wordt aangesteld.
- 16.3 Iedere Juridisch eigenaar is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met het Vastgoedfonds alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan een andere Juridisch eigenaar of een opvolgend juridisch eigenaar noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.

## **17. AANKOOP EN VERKOOP VASTGOED**

- 17.1 Een besluit tot aankoop of verkoop van vastgoedobjecten wordt genomen door de Beheerder. Indien de aankoopprijs, dan wel de verkoopprijs van het vastgoedobject

groter is dan € 2,0 miljoen dan is de aankoop of verkoop onderworpen aan de goedkeuring van de Investment Committee.

- 17.2 De Investment Committee bestaat uit maximaal drie leden die op voordracht van de Beheerder worden benoemd door de Vergadering.
- 17.3 Zolang de Investment Committee nog niet is ingesteld is de Beheerder zelfstandig bevoegd te besluiten tot aan- en verkopen van vastgoedobjecten, ongeacht de transactieomvang.

## **18. VERSLAGLEGGING**

- 18.1 Het boekjaar van het Vastgoedfonds is gelijk aan het kalenderjaar, met uitzondering van het eerste boekjaar dat eindigt op 31 december 2021.
- 18.2 Na afloop van elk boekjaar stelt de Beheerder een jaarrekening (bestaande uit een balans, een winst- en verliesrekening en de toelichting daarop) op, zodanig dat deze uiterlijk binnen de bij of krachtens de Wft voorgeschreven termijn, 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 Vergadering.
- 18.3 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. De Beheerder stelt de opgestelde jaarrekening ter beschikking aan de Participanten met een uitnodiging tot het bijwonen van een Vergadering ter bespreking van de zaken van het Vastgoedfonds en het gevoerde beleid en ter goedkeuring van de jaarrekening.
- 18.4 Uiterlijk binnen de bij of krachtens de Wft voorgeschreven termijn zendt de Beheerder de door hem opgestelde halfjaarcijfers van het Vastgoedfonds aan de Participanten alsmede een opgave van de beleggingen en de intrinsieke waarde van het Vastgoedfonds.
- 18.5 Een Participant kan de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers slechts inzien via een door de Beheerder aan te wijzen registeraccountant of een andere deskundige als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

## **19. VERDELING WINST EN VERLIES**

- 19.1 De winst van het Vastgoedfonds in een boekjaar zoals blijkt uit de vastgestelde jaarrekening voor het betreffende boekjaar wordt uitgekeerd aan de houders van Participaties in verhouding tot de door hen gehouden Participaties op de datum van de uitkering.
- 19.2 De uitkeringen als bedoeld in Artikel 19.1 zullen op een door de Beheerder vast te stellen tijdstip worden gedaan, onder inhouding van eventueel verschuldigde belastingen. De Beheerder is bevoegd tot het doen van voorlopige uitkeringen al dan niet ten laste van de reserves van het Vastgoedfonds indien de liquiditeit en solvabiliteit van het Vastgoedfonds dat toestaan.
- 19.3 De Beheerder stelt de Participanten in kennis van de hoogte van de betaalbaarstelling en de samenstelling van (voorlopige) uitkeringen. Uitkering vindt plaats in contanten door bijschrijving op de bankrekening van de Participant als opgenomen in het register als bedoeld in Artikel 8.3. De Beheerder heeft de bevoegdheid te bepalen dat een gedeelte van het op de Participaties 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.
- 19.4 De uitkeringen als bedoeld in Artikel 19.1 waarover na betaalbaarstelling niet wordt beschikt vervallen niet eerder dan na een termijn van vijf jaar.
- 19.5 Alle verliezen van het Vastgoedfonds komen in de interne verhoudingen ten laste van de Participanten in verhouding tot de door hen gehouden Participaties, met dien verstande dat Participanten niet draagplichtig zijn voor verplichtingen van het Vastgoedfonds die hun inbrengverplichting zoals bedoeld in Artikel 7.1 te boven gaat.

## **20. VERGADERING VAN PARTICIPANTEN**

- 20.1 In de gevallen voorzien in deze Fondsvoorwaarden, alsmede indien de Beheerder dit in het belang van de Participanten gewenst acht, zal de Beheerder een Vergadering bijeenroepen. De Beheerder zal in ieder geval ten minste éénmaal per jaar een Vergadering bijeenroepen. De Beheerder zal ook een Vergadering bijeenroepen op verzoek van (een van de) de Juridisch eigenaar(s).
- 20.2 Ingeval van een voorstel tot Vergadering door (een van) de Juridisch eigenaar(s) zal de Beheerder namens deze zo snel als praktisch mogelijk, en in elk geval binnen dertig werkdagen na de dag van ontvangst van het schriftelijk verzoek door de Beheerder, overgaan tot het uitroepen van een Vergadering en bij gebreke daarvan zal de desbetreffende Juridisch eigenaar bevoegd zijn tot het uitroepen van de Vergadering. Een dergelijk verzoek wordt op schrift gesteld en gericht aan de Beheerder, vergezeld van een voorstel over welke agendapunten en voorstellen zal worden vergaderd. De Juridisch eigenaar(s) zal/zullen slechts overgaan tot het indienen van een voorstel tot Vergadering indien, naar diens uitsluitend oordeel, een zwaarwegend algemeen belang van de Participanten bij het houden van Vergadering gediend is, rekening houdend met onder meer de spoedeisendheid en de tijd die nog resteert tot de jaarlijkse reguliere Vergadering.
- 20.3 De Beheerder roept een Vergadering bijeen door de Participanten daartoe uit te nodigen door middel van een schriftelijke mededeling niet later dan de vijftiende 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.
- 20.4 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 notarieel 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.
- 20.5 Iedere Participant is bevoegd de Vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. Toegang tot de Vergadering hebben de Beheerder, de Juridisch eigenaar(s) en personen aan wie de voorzitter van de Vergadering, na voorafgaande instemming door de Beheerder, toestemming tot het bijwonen van de Vergadering heeft verleend.
- 20.6 Besluiten van de Vergadering worden genomen, tenzij in deze Fondsvoorwaarden anders is bepaald, bij gewone meerderheid van stemmen. Elke Participatie geeft recht op één stem in de Vergadering. Delen van Participaties geven geen stemrecht. Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.

- 20.7 De Participanten kunnen alle besluiten, welke zij in vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering nemen, met inachtneming van de vereisten zoals deze voor dergelijke besluiten in Vergadering gelden. Het uitbrengen van stem buiten vergadering kan plaatsvinden per e-mail, of andere schriftelijke wijze. Van een besluit, als bedoeld in de eerste zin van dit lid, 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 schriftelijk aan de Beheerder, de Juridisch eigenaar(s) en alle Participanten mededeling gedaan.
- 20.8 Op de agenda van de jaarlijkse Vergadering staan in ieder geval de volgende onderwerpen:
- (c) de vaststelling van de jaarrekening van het Vastgoedfonds;
  - (d) decharge van de Beheerder en de Juridisch eigenaar(s).

## **21. OPHEFFING EN VEREFFENING**

- 21.1 Het Vastgoedfonds zal worden ontbonden:
- (a) door een besluit van de Vergadering, welk besluit niet eerder kan worden genomen na het verstrijken van vijf jaar na de Startdatum;
  - (b) door een daartoe strekkend besluit van de Beheerder nadat het Vastgoed is verkocht en overgedragen;
  - (c) op het moment dat er geen Participant meer participeert in het Vastgoedfonds.
- 21.2 Een besluit tot ontbinding als bedoeld onder lid 1.(a) kan slechts worden genomen met ten minste  $\frac{3}{4}$  van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering waarin ten minste vijftig procent van de Participaties is vertegenwoordigd. Indien in deze Vergadering niet het vereiste quorum van ten minste vijftig procent van de Participaties is vertegenwoordigd, zal een tweede Vergadering worden bijeengeroepen ten aanzien van welke Vergadering de gestelde quorumeis niet geldt.
- 21.3 Inkoop of uitgifte van Participaties is, nadat een besluit tot ontbinding is genomen, niet meer mogelijk.
- 21.4 Na ontbinding van het Vastgoedfonds wordt het Fondsvermogen vereffend door de Beheerder. Gedurende de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden zoveel mogelijk van toepassing.
- 21.5 Na ontbinding van het Vastgoedfonds en voldoening van alle verplichtingen aan derden, waaronder de Begeleidingsvergoeding en de Performancevergoeding en de aan de verkoop van het Vastgoed verbonden kosten en de onder de Financiering af te lossen bedragen, wordt het batig liquidatiesaldo aan de Participanten uitgekeerd in de verhouding van het aantal van ieders Participaties, waarmee de Participaties zijn vervallen.

## **22. WIJZIGING VAN DE FONDSVOORWAARDEN**

- 22.1 Met uitzondering van wijzigingen die verband houden met het bepaalde in Artikel 22.1 is een besluit van de Beheerder en Juridisch eigenaar(s) tot wijziging van de Fondsvoorwaarden onderworpen aan de goedkeuring van de Vergadering. Het besluit tot goedkeuring dient door de Vergadering te worden genomen met minste  $\frac{3}{4}$  van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering waarin ten minste vijftig procent van de Participaties aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien in deze Vergadering niet het vereiste quorum van ten minste vijftig procent van de Participaties aanwezig of

- vertegenwoordigd is, zal een tweede Vergadering worden bijeengeroepen ten aanzien van welke Vergadering de gestelde quorumeis niet geldt.
- 22.2 De goedkeuring van de Vergadering voor een besluit tot wijziging van de Fondsvoorwaarden is niet vereist voor een wijziging:
- (a) in verband met het in lijn brengen van deze Fondsvoorwaarden met wet- en regelgeving;
  - (b) in het geval van ondergeschikte wijzigingen, zoals bijvoorbeeld tekstueel van aard;
  - (c) zodanig dat de fiscale behandeling van het Vastgoedfonds en de Participanten niet althans zo weinig mogelijk wijzigt en dat het Vastgoedfonds zal voortbestaan als een besloten fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht; en
  - (d) alsmede om al datgene te verrichten wat noodzakelijk, nuttig of wenselijk in verband met het voorgaande is.
- 22.3 Een wijziging wordt van kracht op de door de Beheerder en de Juridisch eigenaar(s) vast te stellen datum, onverminderd het bepaalde in Artikel 22.3. De Beheerder doet, onverwijld nadat een besluit tot wijziging van de Fondsvoorwaarden is genomen, daarvan mededeling aan de Participanten.
- 22.4 Onverminderd het bepaalde in Artikel 22.3 van deze Fondsvoorwaarden treden wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waardoor rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, niet eerder in werking dan na verloop van de daarvoor voorgeschreven termijn in de Wft en kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uittreden.

## **23. MEDEDELINGEN**

- 23.1 Alle mededelingen, verzoeken, kennisgevingen of toezending van overige documentatie met betrekking tot deze Fondsvoorwaarden kunnen, ter keuze van de Beheerder, plaatsvinden op de website van de Beheerder, op MyAnnexum, op het door de Participant opgegeven e-mail adres, dan wel op een andere door de Beheerder te bepalen schriftelijke wijze. Voor zover in deze Fondsvoorwaarden wordt bepaald dat een mededeling, verzoek, kennisgeving of toezending van overige documentatie zal geschieden aan het adres van een Participant worden de in dit Artikel genoemde wijzen van toezending daaronder begrepen.
- 23.2 Kennisgevingen aan de Beheerder of de Juridisch eigenaar(s) moeten worden gericht:
- aan de Beheerder:  
Annexum Beheer B.V.  
Ter attentie: de directie  
Adres: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam  
e-mail: info@annexum.nl
- aan Stichting Houdster Vastgoed III en iedere andere op enig moment door de Beheerder op te richten (stichting) Juridisch eigenaar:  
[Naam (stichting) Juridisch eigenaar]  
Ter attentie: het bestuur  
Adres : Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam

**24. BEKENDHEIDSCLAUSULE**

Elke Participant wordt geacht, door het enkele feit van toetreding tot het Vastgoedfonds, kennis te dragen van en zich te onderwerpen aan alle bepalingen van deze Fondsvoorwaarden.

**25. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN**

Op deze Fondsvoorwaarden is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die uit hoofde van deze Fondsvoorwaarden of overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

## Bijlage B. Statuten Stichting Houdster Vastgoed III

### Artikel 1. Begripsbepalingen.

- 1.1 In deze statuten hebben de volgende begrippen de daarachter vermelde betekenissen:  
**bestuur** betekent het bestuur van de stichting.  
**bestuurder** betekent een bestuurder van de stichting.  
**fonds** betekent een beleggingsinstelling als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht, waarin gelden of andere goederen zijn of worden ontvangen ter collectieve belegging door de investeerders in de desbetreffende beleggingsinstelling in overeenstemming met de van toepassing zijnde voorwaarden.  
**fondsvermogen** betekent de door de stichting voor rekening en risico van de desbetreffende beleggingsinstelling gehouden activa en aangegane verplichtingen.  
**stichting** betekent de stichting waarvan de interne organisatie wordt beheerst door deze statuten.  
**voorwaarden** betekent de voorwaarden van het fonds die gelden tussen het fonds en de investeerders in het fonds, zoals die van tijd tot tijd kunnen worden gewijzigd.
- 1.2 De term **schriftelijk** betekent bij brief, telefax, e-mail of enig ander elektronisch communicatiemiddel, mits het bericht leesbaar en reproduceerbaar is, en de term **schriftelijke** wordt dienovereenkomstig geïnterpreteerd.
- 1.3 Verwijzingen naar **artikelen** zijn verwijzingen naar artikelen van deze statuten tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

### Artikel 2. Naam en zetel.

- 2.1 De naam van de stichting is:  
Stichting Houdster Vastgoed III.
- 2.2 De stichting heeft haar zetel in de gemeente Amsterdam.

### Artikel 3. Doel en vermogen.

- 3.1 De stichting heeft ten doel:
- (a) het ten titel van beheer verwerven en houden van de juridische eigendom van fondsvermogen van door Annexum Beheer B.V. te beheren fondsen en het vervreemden daarvan, voor rekening en risico van participanten in het desbetreffende fonds al dan niet tezamen met het administreren van de hiervoor bedoelde vermogenswaarden, een en ander met inachtneming van de voorwaarden die van toepassing zijn op het desbetreffende fonds; en
  - (b) het verrichten van alle (rechts)handelingen welke met het vorenstaande in verband staan, daaruit voortvloeien of daartoe bevorderlijk kunnen zijn, waaronder begrepen het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting, onder haar verantwoordelijkheid, haar werkzaamheden geheel of gedeeltelijk aan een of meer derden opdraagt.
- 3.2 De stichting tracht haar doel onder meer te verwezenlijken, steeds ten behoeve van het desbetreffende fonds, door:
- (a) het verkrijgen, bewaren, verhuren, exploiteren en vervreemden van goederen, zulks op aanwijzing van de beheerder van het desbetreffende fonds;



- (b) het aangaan van financieringen respectievelijk herfinancieringen en het vestigen casu quo stellen van daarmee samenhangende zekerheden, zulks op aanwijzing van de beheerder van het desbetreffende fonds, mits zulks in enigerlei betrekking staat tot hetgeen hiervoor onder a. is omschreven;
- (c) het innen van de stortingen van de participanten in het desbetreffende fonds;
- (d) het aangaan en uitvoeren van overeenkomsten van welke aard dan ook, die noodzakelijk zijn voor of voortvloeien uit het doel van het desbetreffende fonds;
- (e) het (mede) afdwingen van de rechten en het (mede) instellen, schikken of het daartegen verweer voeren van rechtsvorderingen verband houdende met het doel van het desbetreffende fonds en/of de stichting;
- (f) het uitoefenen van alle wettelijke en contractuele rechten met betrekking tot de bezittingen van het desbetreffende fonds;
- (g) het verrichten respectievelijk uitvoeren van alle wettelijk toegestane handelingen dan wel overeenkomsten die met het oog op het realiseren van het doel van het desbetreffende fonds en/of de stichting noodzakelijk of wenselijk zijn;
- (h) het verdelen van het positieve resultaat van het desbetreffende fonds en/of het liquidatiesaldo van het desbetreffende fonds onder de participanten, alsmede het verrichten van al hetgeen daarmee verband houdt.

3.3 Het vermogen van de stichting dient ter verwezenlijking van het doel van de stichting.

#### **Artikel 4. Geldmiddelen**

De middelen van de stichting bestaan uit de door het desbetreffende fonds aan de stichting te vergoeden bedragen en alle andere wettige inkomsten.

#### **Artikel 5. Bestuur.**

- 5.1 Het bestuur bestaat uit een door het bestuur te bepalen aantal van ten minste een bestuurder. Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen bestuurder zijn.
- 5.2 Indien het bestuur uit twee of meer bestuurders bestaat, benoemt het bestuur uit zijn midden een voorzitter van het bestuur. Het bestuur kan, indien het bestuur uit twee of meer bestuurders bestaat, tevens uit zijn midden een plaatsvervangend voorzitter benoemen, die bij afwezigheid van de voorzitter al diens taken en bevoegdheden waarneemt.
- 5.3 Het bestuur benoemt voorts, al dan niet uit zijn midden, een secretaris van het bestuur en treft een regeling voor diens vervanging.
- 5.4 Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden. In vacatures in het bestuur voorziet het bestuur. De overblijvende bestuurders zijn gehouden binnen een maand na het ontstaan van de vacature(s) in de vacature(s) te voorzien.
- 5.5 Een bestuurder houdt, onverminderd het bepaalde in artikel 298, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek op bestuurder te zijn:
  - (a) door vrijwillig of periodiek aftreden;
  - (b) door zijn overlijden of ontbinding van de rechtspersoon bestuurder;
  - (c) doordat hij bij onherroepelijke rechterlijke beschikking failliet wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt;
  - (d) doordat hij onder curatele wordt gesteld of op andere wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest.

## **Artikel 6. Bestuursvergaderingen.**

- 6.1 Het bestuur vergadert zo dikwijls als een bestuurder het verlangt, doch in ieder geval éénmaal per jaar. De bijeenroeping geschiedt door de secretaris van het bestuur of door de bestuurder, die de vergadering verlangt, door middel van brieven, verzonden aan ieder der andere bestuurders, vermeldende plaats en tijdstip der vergadering en de in de vergadering te behandelen onderwerpen. De termijn van oproeping bedraagt ten minste tien dagen, de dag der oproeping en die der vergadering niet meegerekend.
- 6.2 In het bestuur heeft iedere bestuurder één stem.
- 6.3 Voorzover deze statuten voor het nemen van een besluit geen groter quorum voorschrijven, worden alle besluiten van het bestuur genomen met meer dan de helft van de uitgebrachte stemmen.
- 6.4 Voorzover deze statuten voor het nemen van een besluit niet anders bepalen, kunnen geldige besluiten door het bestuur slechts worden genomen, indien alle bestuurders zijn opgeroepen en de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien de voorschriften omtrent de oproeping niet in acht zijn genomen, kunnen desondanks rechtsgeldige besluiten worden genomen, mits in de desbetreffende vergadering alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn en mits met algemene stemmen. Een bestuurder kan zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde medebestuurder doen vertegenwoordigen.
- 6.5 Het bestuur kan nadere regels vaststellen omtrent de besluitvorming en werkwijze van het bestuur. In dat kader kan het bestuur onder meer bepalen met welke taak iedere bestuurder meer in het bijzonder zal zijn belast. Het bestuur kan bepalen dat deze regels en taakverdeling schriftelijk moeten worden vastgelegd.
- 6.6 De voorzitter zit de bestuursvergaderingen voor. De secretaris houdt notulen van de beraadslagingen en besluiten in de bestuursvergaderingen. Bij afwezigheid van de voorzitter of van de secretaris wijst de vergadering een van de ter vergadering aanwezige bestuurders aan om voorzitter te zijn, respectievelijk de notulen te houden.
- 6.7 De notulen van een vergadering worden zo mogelijk vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en secretaris van de betreffende vergadering, dan wel vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en secretaris van de volgende vergadering.
- 6.8 Besluiten van het bestuur kunnen ook buiten vergadering worden genomen, schriftelijk of op andere wijze, mits het desbetreffende voorstel aan alle in functie zijnde bestuurders is voorgelegd en geen van hen zich tegen deze wijze van besluitvorming verzet. Schriftelijke besluitvorming geschiedt door middel van schriftelijke verklaringen van alle in functie zijnde bestuurders.
- 6.9 Kosten gemaakt in de uitoefening van de bestuursfunctie worden een bestuurder vergoed.

## **Artikel 7. Vertegenwoordiging.**

- 7.1 De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur dan wel, indien het bestuur uit meerdere leden bestaat, door twee tezamen handelende bestuurders.
- 7.2 Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of tot zekerheidstelling van een schuld voor een ander verbindt en ook tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze

handelingen, een en ander voor zover dit redelijkerwijs nodig is ter verwezenlijking van het doel van de stichting.

#### **Artikel 8. Boekjaar, balans en staat van baten en lasten.**

- 8.1 Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het kalenderjaar.
- 8.2 Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting zodanige aantekeningen te houden, dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
- 8.3 Onverminderd het in de wet bepaalde is het bestuur verplicht jaarlijks binnen vier maanden na afloop van een boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de stichting op te maken.
- 8.4 Het bestuur kan, alvorens tot vaststelling van de in artikel 8.3 bedoelde stukken over te gaan, deze te doen onderzoeken door een door hem aan te wijzen accountant. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan het bestuur.
- 8.5 Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd het bepaalde in artikel 8.6 hierna.
- 8.6 De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met de juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

#### **Artikel 9. Statutenwijziging.**

- 9.1 Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen
- 9.2 Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging behoeft een meerderheid van twee derde van de stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Zijn in een vergadering, waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, niet alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering kan ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten mits met een meerderheid van twee derden van de uitgebrachte stemmen.
- 9.3 Bij de oproeping tot de vergadering waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, bevattende de woordelijke tekst van de voorgestelde wijziging, te worden toegevoegd.
- 9.4 Een statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd.

#### **Artikel 10. Ontbinding en vereffening.**

- 10.1 Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.
- 10.2 Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in artikel 9.2 van deze statuten van overeenkomstige toepassing.
- 10.3 Een besluit tot ontbinding kan niet worden genomen zolang de stichting optreedt als stichting van het fonds of de vermogenswaarden als bedoeld in artikel 3.1(a) nog niet zijn overgedragen aan de investeerders in het fonds ten titel van beëindiging van

beheer en bewaring, in overeenstemming met de betreffende voorwaarden, of ten titel van beheer en bewaring zijn overgedragen aan een opvolgend stichting van het fonds, in overeenstemming met de betreffende voorwaarden.

- 10.4 Bij het besluit tot ontbinding wordt tevens de bestemming van het liquidatiesaldo vastgesteld.
- 10.5 Na de ontbinding geschiedt de vereffening door de bestuurders. Het bestuur kan besluiten andere personen tot vereffenaar te benoemen.
- 10.6 Na afloop van de vereffening blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de ontbonden stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon.
- 10.7 Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

## Bijlage C. Overeenkomst van beheer

Deze overeenkomst van beheer (de “**Overeenkomst**”) is aangegaan tussen de volgende partijen (elk een “**Partij**” en gezamenlijk de “**Partijen**”):

STICHTING HOUDSTER VASTGOED III, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Amsterdam en kantoorhoudende aan de Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam, te dezen handelend als juridisch eigenaar van het vermogen van het na te noemen Vastgoedfonds;

Supermarkt Vastgoed IIA B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam,

STICHTING HOUDSTER VASTGOED IV, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Amsterdam en kantoorhoudende aan de Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam, te dezen handelend als juridisch eigenaar van het vermogen van het na te noemen Vastgoedfonds;

te dezen gezamenlijk handelend als juridisch eigenaar van het vermogen van het na te noemen Vastgoedfonds (als zodanig hierna “**Juridisch eigenaar**”);

en

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

Overwegende dat:

- (A) Nederlands Supermarkt Fonds, een fonds voor gemene rekening, is aangegaan per 1 mei 2021 tussen de Beheerder en Houdster III (hierna: het “**Vastgoedfonds**”) waarbij tevens de voorwaarden van het Vastgoedfonds zijn vastgesteld (hierna: de “**Fondsvoorwaarden**”).
- (B) De Beheerder en Houdster III zijn een overeenkomst inzake juridisch eigendom en administratie inzake het Vastgoedfonds aangegaan met ingangsdatum 1 mei 2021 en ondertekend op 10 mei 2021 (hierna: de “**Overeenkomst Juridische eigendom**”);
- (C) De Beheerder en Houdster III zijn een overeenkomst van beheer inzake het Vastgoedfonds aangegaan met ingangsdatum 1 mei 2021 en ondertekend op 10 mei 2021 (hierna: de “**Overeenkomst van Beheer**”);
- (D) De Fondsvoorwaarden zijn heden gewijzigd waardoor meerdere bewaarentiteiten kunnen optreden als Juridisch eigenaar (als gedefinieerd in de Fondsvoorwaarden) en Houdster IV is heden toegetreden tot de Fondsvoorwaarden als Juridisch eigenaar

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 de overeenkomst bedoeld in overweging (A) (de “**Fondsvoorwaarden**”).
- 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 “**Overeenkomst inzake juridisch eigendom en administratie**”, de “**Fondsvoorwaarden**”, 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 “**Participant**”, “**Beheerder**”, “**Stichting**” of enig andere “**persoon**” zal zodanig uitgelegd worden dat het de rechtsopvolgers en toegestane begunstigten 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;
  - (h) met de term “**Vastgoedfonds**” wordt, in de periode voorafgaand aan het aangaan van het Vastgoedfonds, de Juridisch eigenaar bedoeld.
- 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 van het Vastgoedfonds. Het beheer van het Vastgoedfonds omvat onder meer, de volgende taken:

- (i) het aangaan, nakomen en uitvoeren van contracten van enigerlei soort die noodzakelijk zijn of verbonden zijn aan de beleggingsdoelstellingen;
- (ii) het sluiten, wijzigen en beëindigen van huurovereenkomsten ter zake van het Vastgoed;
- (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 vermogen van het Vastgoedfonds noodzakelijk of gewenst zijn;
- (iv) het ten behoeve van de Participanten zorg dragen voor de administratie en bewaring van het vermogen van het Vastgoedfonds;
- (v) het namens en voor rekening van het Vastgoedfonds aangaan en afwikkelen van de Financiering en mogelijk toekomstige herfinancieringen en de vestiging van rechten van hypotheek (de rechten) op het Vastgoed dan wel de vestiging van andere zekerheidsrechten, ten genoegen van de geldverstrekker tot zekerheid van terugbetaling van de hoofdsom en verschuldigde renten en kosten uit hoofde van de Financiering dan wel de herfinanciering daarvan;
- (vi) het instellen van, voeren van, verweer voeren in gerechtelijke procedures, schikkingen treffen of tot een vergelijk komen, in verband met de beleggingsdoelstellingen;
- (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 en de exploitatie van het Vastgoedfonds, dit alles op voorwaarden en voor een vergoeding die de Beheerder verstandig acht;
- (viii) het uitoefenen van wettelijke en contractuele rechten die berusten op of betrekking hebben op het Vastgoed en andere goederen van het Vastgoedfonds, zoals stemrecht en uitkeringsrechten;
- (ix) het zich bezighouden met enigerlei soort wettige activiteiten en het uitvoeren van enigerlei contracten die noodzakelijk of raadzaam zijn in verband met het bereiken van de beleggingsdoelstellingen; en
- (x) het bijeenroepen van de Vergadering van Participanten.

2.2 Aan de Beheerder wordt hierbij door de Juridisch eigenaar een volmacht verleend, terzake de uitoefening van zijn beheerfunctie als hierboven beschreven.

- 2.3 De Juridisch eigenaar zal aan de Beheerder alle informatie verstrekken en anderszins alle medewerking verlenen om zijn taak te kunnen vervullen.
- 2.4 De Beheerder zal haar werkzaamheden uitvoeren met inachtneming van:
- (a) het in de Fondsvoorwaarden bepaalde;
  - (b) het in het Prospectus bepaalde; en
  - (c) de belangen van de Participanten van het Vastgoedfonds.

### **3 UITBESTEDING**

- 3.1 De Beheerder is bevoegd om één of meerdere van haar taken uit te besteden aan derden die ter zake deskundig zijn, een en ander met inachtneming van toepasselijke wet- en regelgeving. 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 Beheervergoeding;
  - (b) de Performancevergoeding;
  - (c) de Begeleidingsvergoeding;
  - (d) de Property Management Vergoeding;
- 4.2 De Beheervergoeding wordt per kwartaal vooraf aan de Beheerder voldaan. De Performancevergoeding, de Begeleidingsvergoeding en de Property Management vergoeding 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 na het aangaan van het Vastgoedfonds worden gecompenseerd voor elk van de Initiële kosten en Operationele Kosten, voor zover deze door hem zijn gemaakt of vooruitbetaald.

### **6 VRIJWARING**

- 6.1 Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, worden de Beheerder, de bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen van de Beheerder gevrijwaard uit het vermogen van het Vastgoedfonds jegens alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, arbitrale en rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die hen of een van hen wordt opgelegd in de uitvoering van de taken en verplichtingen ingevolge deze



Overeenkomst, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting.

## **7 DUUR EN OPZEGGING**

7.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.

7.2 Deze Overeenkomst zal eindigen:

- (i) door opzegging door de Juridisch eigenaar in het 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 dertig (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. De Juridisch eigenaar is tot een dergelijke opzegging enkel gerechtigd na verkregen schriftelijke toestemming van tweederde (2/3) meerderheid van de Participanten die ten minste vijftig procent (50%) van alle uitgegeven Participaties vertegenwoordigen. Opzegging bedoeld als hiervoor kan niet plaatsvinden op het moment dat schending van de betreffende bepalingen is stopgezet en het Vastgoedfonds binnen negentig (90) dagen volledig schadeloos wordt gesteld voor alle nadelige effecten op de activa van het Vastgoedfonds die door die handeling zijn veroorzaakt;
- (ii) ontbinding van de Beheerder, eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement door de Beheerder en een (onherroepelijke) faillietverklaring van de Beheerder; en
- (iii) onherroepelijke beëindiging van het Vastgoedfonds, nadat het vermogen van het Vastgoedfonds is vereffend en de Participanten het hun toekomende deel in de liquidatieopbrengst hebben verkregen.

7.3 Indien deze Overeenkomst wordt beëindigd op grond van de omstandigheid als genoemd onder artikel 7.2 (i) heeft de Beheerder recht op de Beheervergoeding over het jaar van opzegging.

7.4 De Beheerder is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met de Juridisch eigenaar alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan de Juridisch eigenaar, dan wel aan een nieuwe beheerder noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.

## **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 rechtbank te Amsterdam.

## **Bijlage D. Overeenkomst inzake juridische eigendom en administratie**

Deze overeenkomst inzake juridisch eigendom en administratie (de “**Overeenkomst**”) is aangegaan tussen de volgende partijen (elk een “**Partij**” en gezamenlijk de “**Partijen**”):

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

STICHTING HOUDSTER VASTGOED III, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Amsterdam en kantoorhoudende aan de Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam, te dezen handelend als juridisch eigenaar van het vermogen van het na te noemen Vastgoedfonds

en

STICHTING HOUDSTER VASTGOED IV, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Amsterdam en kantoorhoudende aan de Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam, te dezen handelend als juridisch eigenaar van het vermogen van het na te noemen Vastgoedfonds

(Stichting Houdster Vastgoed III en Stichting Houdster Vastgoed IV hierna elk aan te duiden als “**Stichting**”);

Overwegende dat:

- (E) Nederlands Supermarkt Fonds, een fonds voor gemene rekening, is aangegaan per 1 mei 2021 tussen de Beheerder en Stichting Houdster Vastgoed III (hierna: het “**Vastgoedfonds**”) waarbij tevens de voorwaarden van het Vastgoedfonds zijn vastgesteld (hierna: de “**Fondsvoorwaarden**”);
- (F) De Beheerder en Houdster III zijn een overeenkomst inzake juridisch eigendom en administratie inzake het Vastgoedfonds aangegaan met ingangsdatum 1 mei 2021 en ondertekend op 10 mei 2021 (hierna: de “**Overeenkomst**”);
- (C) De Fondsvoorwaarden zijn heden gewijzigd waardoor meerdere bewaarentiteiten kunnen optreden als Juridisch eigenaar (als gedefinieerd in de Fondsvoorwaarden) en Stichting Houdster Vastgoed IV is heden toegetreten tot de Fondsvoorwaarden als Juridisch eigenaar.

### **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 de overeenkomst bedoeld in overweging (A) (de “**Fondsvoorwaarden**”).
- 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 “**Overeenkomst van Beheer**”, de “**Fondsvoorwaarden**”, 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 “**Participant**”, “**Beheerder**”, “**Stichting**” 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 ADMINISTRATIE EN HOUDEN VAN JURIDISCH EIGENDOM**

2.1 De Stichting is belast met de administratie van het Vastgoedfonds en het ten titel van beheer verwerven en houden van de juridisch eigendom van het fondsvermogen van het Vastgoedfonds en is behoudens deze Overeenkomst gerechtigd en bevoegd (i) om goederen ten behoeve van het Vastgoedfonds te verkrijgen en daarover te beschikken en om verplichtingen voor het Vastgoedfonds aan te gaan en op zich te nemen voor rekening en risico van de Participanten en (ii) om alle overige handelingen voor rekening en risico van de Participanten te verrichten die redelijk noodzakelijk, of bevorderlijk zijn voor de beleggingsdoelstellingen.

- 2.2 De Stichting zal de goederen ten behoeve van het Vastgoedfonds verkrijgen en houden ten titel van beheer en bewaring voor rekening en risico van de Participanten, op zodanige wijze dat daarover slechts zal worden beschikt met de gezamenlijke medewerking van de Beheerder en de Stichting. De Stichting mag de tot het Vennootschapsvermogen behorende goederen slechts aan de Beheerder afgeven, indien de Beheerder een door hem getekende schriftelijke verklaring verstrekt, vermeldende waartoe de goederen door de Beheerder zullen worden gebezigd, mits daaruit blijkt dat afgifte daarvan wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie van de Beheerder.
- 2.3 De Stichting heeft in de Fondsvoorwaarden de Beheerder een volmacht verleend en de Beheerder zal regelmatig aan de Stichting rapporteren over de wijze waarop van deze volmacht gebruik is gemaakt. De Stichting zal de Beheerder kunnen verplichten om transacties die door de Beheerder zijn uitgevoerd en na rapportage niet binnen de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie passen of anderszins niet onder de reikwijdte van de meergenoemde algemene volmacht vallen, ongedaan te maken op voor het Vastgoedfonds kostenneutrale basis.
- 2.4 De volmacht als bedoeld in Artikel 2.3 omvat onder meer, de volmacht voor de volgende werkzaamheden:
- (a) het aangaan, nakomen en uitvoeren van contracten van enigerlei soort die noodzakelijk zijn of verbonden zijn aan de beleggingsdoelstellingen;
  - (b) het sluiten, wijzigen en beëindigen van huurovereenkomsten ter zake van het Vastgoed;
  - (c) 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 Vennootschapsvermogen noodzakelijk of gewenst zijn;
  - (d) het namens de Stichting en voor rekening van het Vastgoedfonds aangaan en afwikkelen van de Financiering en de mogelijk toekomstige herfinancieringen daarvan en de vestiging van rechten van hypotheek (de rechten) op het Vastgoed dan wel de vestiging van andere zekerheidsrechten, ten genoegen van de geldverstrekker tot zekerheid van terugbetaling van de hoofdsom en verschuldigde renten en kosten uit hoofde van de Financiering dan wel de herfinanciering daarvan;
  - (e) het instellen van, voeren van, verweer voeren in gerechtelijke procedures, schikkingen treffen of tot een vergelijk komen, in verband met de beleggingsdoelstellingen; en
  - (f) het uitoefenen van wettelijke en contractuele rechten die berusten op of betrekking hebben op het Vastgoed en andere goederen van het Vastgoedfonds, zoals stemrecht en uitkeringsrechten.

2.5 De Stichting zal haar werkzaamheden uitvoeren met inachtneming van:

- (a) het in de Fondsvoorwaarden bepaalde;
- (b) het in het Prospectus bepaalde; en
- (c) de belangen van de Participanten van het Vastgoedfonds.

### **3 STICHTING-VERGOEDING**

3.1 De Stichting heeft recht op een vergoeding voor de door (het bestuur van) de Stichting gevoerde werkzaamheden.

3.2 Deze vergoeding wordt jaarlijks vooraf aan de Stichting voldaan.

### **4 BEPERKING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING**

4.1 De Stichting is uitsluitend aansprakelijk jegens de Beheerder voor door het Vastgoedfonds 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 Stichting. De Stichting is niet aansprakelijk voor verlies als gevolg van het handelen of nalaten van de Beheerder of een derde of als gevolg van het handelen of nalaten van de Stichting veroorzaakt doordat de Stichting vertrouwt op een voorstelling of garantie van de Beheerder.

4.2 Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, worden de Stichting, de bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen van de Stichting gevrijwaard uit het vermogen van het Vastgoedfonds jegens alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, arbitrale en rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die hen of een van hen wordt opgelegd in de uitvoering van de taken en verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, toerekenbare nalatigheid of opzet.

### **5 DUUR EN OPZEGGING**

5.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.

5.2 Deze Overeenkomst zal eindigen:

- (i) door opzegging door de Beheerder in geval van een definitieve uitspraak in arbitrage danwel 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 dertig (30) dagen na die uitspraak geen beroep is aangetekend) dat de Stichting schuldig is bevonden aan grove schuld, 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.

- (ii) door opzegging door de Beheerder met inachtneming van de opzegtermijn als bedoeld in Artikel 5.3;
- (iii) in geval van ontbinding van de Stichting, eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement door de Stichting en (onherroepelijke) faillietverklaring van de Stichting;
- (iv) in geval van ontbinding onherroepelijke beëindiging van het Vastgoedfonds, nadat het vermogen van het Vastgoedfonds is vereffend en de Participanten het hun toekomende deel in de liquidatieopbrengst hebben verkregen.

5.3 Indien deze Overeenkomst wordt beëindigd op grond van de omstandigheid als genoemd onder Artikel 5.2 (ii) dient de Beheerder een opzegtermijn van zes (6) maanden in acht te nemen. Indien deze Overeenkomst wordt beëindigd op grond van de omstandigheid onder Artikel 5.2 (i) of (ii) heeft de Stichting recht op de Stichting-vergoeding tot aan de datum van beëindiging van deze Overeenkomst.

5.4 De Stichting is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met de Beheerder alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan de Beheerder, dan wel aan een andere entiteit noodzakelijk, nuttig of wenselijk is. Het bestuur van de Stichting wordt geacht haar functie op het moment van beëindiging van deze Overeenkomst per direct ter beschikking te hebben gesteld en de Beheerder zal alsdan bevoegd zijn een nieuw bestuur van de Stichting te benoemen.

## **6 WIJZIGINGEN IN DEZE OVEREENKOMST**

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

## **7 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 rechtbank te Amsterdam.

## **Bijlage E. Adviseurs en zakelijke relaties**

|                                 |                                                                                                  |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fiscaal adviseur                | PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V.<br>Thomas R. Malthusstraat 5<br>1066 JR Amsterdam |
| Juridisch adviseur<br>& notaris | Allen & Overy LLP<br>Apollolaan 15<br>1077 AB Amsterdam                                          |
| Externe accountant              | Deloitte Accountants B.V.<br>Gustav Mahlerlaan 2970<br>1081 LA Amsterdam                         |
| Financiële administratie        | Confia B.V.<br>Prins Hendriklaan 23<br>1075 AZ Amsterdam                                         |
| Taxateur                        | Cushman & Wakefield v.o.f.<br>Gustav Mahlerlaan 362<br>1082 ME Amsterdam                         |
| Technisch adviseur              | PVM Eindhoven B.V.<br>Beukenlaan 127<br>5616 VD Eindhoven                                        |
| Bewaarder                       | IQ EQ Depositary B.V.<br>De Entrée 143<br>1101 HE te 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.