

Prospectus

Willemstede Vastgoedfonds

Sectie5 Investments NV



***in samenwerking met
Adviesgroep Reyersen van Buuren bv***



4 juli 2013

Willemstede Vastgoedfonds

Inhoudsopgave

- 1) Samenvatting
- 2) Risicofactoren
- 3) Definities
- 4) Onroerendgoedportefeuille
- 5) Financiële aspecten en rendementsberekeningen
- 6) Fiscale aspecten
- 7) Juridische aspecten en structuur
- 8) Initiatiefnemer
- 9) Deelname
- 10) Beschikbare informatie
- 11) Betrokken partijen
- 12) Mededeling belastingadviseur
- 13) Mededeling Initiatiefnemer

Bijlagen:

1. Fondsvoorwaarden
2. Onderzoeksrapport accountant
3. Taxatierapporten Objecten

Sectie 1

Samenvatting

Begrippen in het Prospectus die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in sectie 3 - Definities.

Deze samenvatting is opgebouwd uit informatieverplichtingen die worden aangeduid met 'elementen'. Deze elementen zijn genummerd in de afdelingen A - E (A.1 - E.7) van deze samenvatting.

Deze samenvatting bevat alle elementen waarvan het is vereist die op te nemen in een samenvatting voor de onderhavige effecten en uitgevende instelling. Omdat sommige elementen niet zijn vereist om genoemd te worden, kunnen er hiaten zijn in de (opvolgende) nummering van de elementen.

In het geval het is vereist dat een element wordt opgenomen in de samenvatting vanwege het type van de effecten en de uitgevende instelling, kan het voorkomen dat geen relevante informatie kan worden gegeven met betrekking tot dat element. In dat geval is een korte beschrijving van het element opgenomen met de toevoeging 'niet van toepassing'.

afdeling A - Inleiding en waarschuwingen		
A.1	Waarschuwing	Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van Willemstede Vastgoedfonds (het Fonds) moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. Iedere belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing. De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient, volgens de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie, eventueel de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. Sectie5 Investments NV (de Initiatiefnemer), die deze samenvatting heeft ingediend, kan uitsluitend wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Participaties te beleggen.
A.2	Toestemming en voorwaarden voor het gebruik van het Prospectus	De Initiatiefnemer verleent toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus bij hun activiteiten in de plaatsing van de Participaties. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en beoogd is te eindigen op 31 juli 2013 (de beoogde Aanvangsdatum) of, indien eerder, op het mo-

afdeling A - Inleiding en waarschuwingen		
		ment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven dan wel later indien op de beoogde Aanvangsdatum niet alle Participaties zijn geplaatst, en uiterlijk eindigt op 31 oktober 2013. Zodra de periode van bedoelde toestemming eindigt maakt de Beheerder dit op haar website (www.sectie5.nl) bekend. Op het Prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen 1 tot en met 3 en de door middel van verwijzing opgenomen documenten worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname in het Fonds kunnen potentiële beleggers generlei recht aan het Prospectus ontlelen. Slechts de inhoud van het Prospectus is bindend. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is. Financiële intermediairs die het Prospectus gebruiken zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.

afdeling B - Uitgevende instelling		
B.1	Officiële en handelsnaam	De officiële naam en handelsnaam van de uitgevende instelling (het Fonds) is Willemstede Vastgoedfonds.
B.2	Vestigingsplaats, rechtsvorm, toepasselijke wetgeving en land van oprichting	Het Fonds wordt gevestigd en aangegaan te Amsterdam (Nederland) met kantooradres John M. Keynesplein 25, (1066 EP) Amsterdam. Het Fonds is een overeenkomst naar Nederlands recht van eigen, bijzondere aard (<i>pactum sui generis</i>) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Bewaarder, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer en bewaring) (bijlage 1 bij het Prospectus).
B.3	Huidige belangrijkste activiteiten	Niet van toepassing; het Fonds is nog niet aangegaan en heeft nog geen activiteiten verricht.
B.4a	Meest belangrijke recente trends aangaande de activiteiten van	Het Fonds belegt in een Jumbo-supermarkt en vier dagwinkels in Tilburg en een Jumbo-supermarkt in Zwolle. Volgens het Centraal Bureau Levensmiddelenhandel kent Nederland met zo'n 4.300 supermarkten de unieke situatie dat

afdeling B - Uitgevende instelling		
	het Fonds	iedereen op korte afstand boodschappen kan doen. Supermarkten hebben een spilfunctie in dorpen en wijken. Het marktaandeel van supermarkten binnen de totale consumtenten uitgaven aan eten en drinken is rond de 50%. De Nederlandse consument besteedt bijna de helft van elke 'foodeuro' in de supermarkt. De omzetten van supermarkten zijn in de periode van 2007 tot en met 2012 flink toegenomen. In 2011 bedroeg deze omzet € 33 miljard, in het jaar 2012 circa € 34 miljard. Er is echter sprake van een afnemende groeicurve. Reden hiervoor is de stabilisatie van het aantal inwoners, vergrijzing en de economische omstandigheden. Dit heeft er mede toe geleid dat er een aantal supermarktformules door overnames in de markt zijn verdwenen of gaan verdwijnen. In het algemeen loopt het aantal verkooppunten langzaam terug, maar de vestigingen worden steeds groter. De grote merken hebben een groei doorgeemaakt van het aantal winkels en de marktaandelen. De supermarktbranche is een solide, conjunctuur ongevoelige branche, waar de consumenten in goede tijden, maar ook in slechte tijden, dagelijkse aankopen blijven doen.
B.5	Groep	Niet van toepassing; het Fonds vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen.
B.6	Houders van belangen in het Fonds en stemrecht	Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden. Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die het Fonds direct of indirect in eigendom houdt of controleert.
B.7	Belangrijke historische financiële informatie	Niet van toepassing; het Fonds is nog niet aangegaan. Derhalve is er geen (historische) financiële informatie beschikbaar.
B.8	Belangrijke pro forma financiële informatie	Niet van toepassing; van het Fonds is geen pro forma financiële informatie weer te geven.
B.9	Prognose	Het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 7,0% per jaar. Het geprognosticeerde Indirect rendement (verkoopresultaat) over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 18%, oftewel 1,8% per jaar. Over een beleggingsperiode van tien jaar wordt een Gemiddeld totaalrendement geprognosticeerd van 8,8% per jaar. De geprognosticeerde rendementen zijn uitgedrukt als persen-

afdeling B - Uitgevende instelling		
		tage van de inleg per Participatie (€ 5.000, exclusief Emissie-vergoeding) gedurende een veronderstelde de looptijd van het Fonds van tien jaar. De looptijd van het Fonds is onbepaald; de verwachte looptijd van het Fonds is vijf tot tien jaar. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen en de mogelijkheid bestaat dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.
B.10	Voorbehoud in de afgifte van verklaring betreffende historische financiële informatie	Niet van toepassing; het Fonds is nog niet aangegaan. Van het Fonds is geen (historische) financiële informatie beschikbaar.
B.11	Werkkapitaal	De Initiatiefnemer verklaart dat, naar haar oordeel, het werkkapitaal van het Fonds voor ten minste de eerste 12 maanden na het aangaan van het Fonds toereikend is om aan de verplichtingen van het Fonds te voldoen.
B.34	Beleggingsdoelstelling en -beleid	Het Fonds zal beleggen in de Objecten (een Jumbo-supermarkt en vier dagwinkels in Tilburg en een Jumbo-supermarkt in Zwolle). De Objecten zijn verhuurd. Het doel van het Fonds is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. De belegging is gericht op het behalen van rendement door middel van het verkrijgen, (actief) beheren en vervreemden van de Objecten. De Objecten worden voor circa 45% van de totale Fondsinvestering gefinancierd met de door de Participanten ingelegde gelden en voor circa 55% met een hypothecaire financiering die een looptijd heeft van vijf jaar. De hoogte van de rente op deze hypothecaire financiering is nog niet bekend. Deze rente zal worden gefixeerd voor de gehele duur van de hypothecaire financiering (d.i. vijf jaar).
B.35	Beperkingen ter zake van het aangaan van leningen	Naast de hypothecaire financiering van circa 55% van de Fondsinvestering waarmee de Objecten voor een deel worden gefinancierd, zullen gedurende de looptijd naar verwachting geen (additionele) leningen worden aangegaan. De Beheerder en de Stichting Bewaarder kunnen evenwel gezamenlijk besluiten tot het herfinancieren van de Objecten, bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire financiering na vijf jaar of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van (een) nieuwe hypothecaire financiering(en). Het eventueel aangaan van andere leningen dan de hypothecaire financiering kan uitsluitend plaatsvinden in overleg tussen de Beheerder en de Bewaarder. Voor wat betreft maximaal te lenen bedragen geldt er voor dergelijke leningen geen beperking.
B.36	Toezichtrechte-	Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De

afdeling B - Uitgevende instelling		
	lijke status Fonds	AFM heeft aan Sectie5 Beheer BV (de Beheerder) een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 lid 1, sub a Wft. Op grond van deze vergunning is het de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder van het Fonds en mogen de Participaties worden aangeboden. Het Fonds staat onder toezicht van de AFM (gedragstoezicht) en DNB (prudentieel toezicht).
B.37	Beleggersprofiel	Het Fonds richt zich op particuliere en institutionele beleggers die, ten behoeve van optimalisatie van het risicorendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in vastgoed dat in potentie een stabiele cashflow genereert.
B.38	Meer dan 20% van de bruto-activa belegd in of geleend aan - of afhankelijk van - een derde	Niet van toepassing; het Fonds belegt uitsluitend in de Objecten.
B.39	Meer dan 40% van de bruto-activa belegd in een andere beleggingsinstelling	Niet van toepassing; het Fonds belegt uitsluitend in de Objecten.
B.40	Dienstverleners en vergoedingen	De volgende partijen verlenen diensten aan het Fonds tegen de volgende vergoedingen: • de Initiatiefnemer, die voor haar werkzaamheden alsmede voor de risico's die zij loopt met betrekking tot het structureren van het Fonds en de selectie en aankoop van de Objecten een vergoeding van 2,95% (exclusief btw) over de koopsom van de Objecten ontvangt (van € 327.758 (exclusief btw)); • de Beheerder, die: - voor het beheer van het Fonds jaarlijks 4,5% (exclusief btw) ontvangt over de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten (d.i. de per jaar aan huurders gefactureerde huursom, exclusief btw, exclusief servicekosten en exclusief promotiebijdragen en gecorrigeerd voor incentives); - bij verkoop en levering (van een gedeelte) van een of meerdere Objecten een begeleidingsfee ontvangt van 1,25% (exclusief btw) over de verkoopprijs daarvan (exclusief btw). Uit de begeleidingsfee zal de Beheerder de kosten van een eventueel in te schakelen makelaar voldoen, voor zover die kosten niet meer bedragen dan bedoelde begeleidingsfee; en - bij verkoop en levering (van een gedeelte) van een of meerdere Objecten een performance fee ontvangt van 25% (exclusief btw) over de Gerealiseerde winst van de Objecten, verminderd met de Bevoorrechte opbrengst van 8,1% voor de Participanten;

afdeling B - Uitgevende instelling		
		• de Bewaarder, die voor het bewaren een vergoeding ontvangt van naar verwachting € 5.000 (exclusief btw) per jaar; • Adviesgroep Reyersens van Buuren bv, die de plaatsing van de Participaties door de Beheerder begeleidt tegen (a) een plaatsings- en onderzoeksvergoeding van 3% van het Beleggerskapitaal (van derhalve € 171.000 (exclusief btw)) alsmede (b) ontvangst van een Emissievergoeding volgens de volgende staffel: - bij deelname van minder dan € 100.000 in het Fonds wordt 3,0% over het bedrag van deelname aan Emissievergoeding in rekening gebracht; - bij deelname van € 100.000 of meer doch minder dan € 250.000 wordt 2,0% over het bedrag van deelname aan Emissievergoeding in rekening gebracht; - bij deelname van € 250.000 of meer wordt 1,0% over het bedrag van deelname aan Emissievergoeding in rekening gebracht; • Cushman & Wakefield VOF, die optreedt als taxateur van de Objecten, tegen een vergoeding van € 10.000 (exclusief btw); en • Wouters Makelaars BV, die optreedt als makelaar bij de aankoop van de Objecten in Zwolle, tegen een vergoeding van 1,5% van de aankoopprijs van die Objecten (€ 53.931 (exclusief btw)).
B.41	Beheerder en Bewaarder en hun toezicht-rechtelijke positie	De Beheerder treedt op als beheerder van het Fonds. De AFM heeft de Beheerder een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 lid 1, sub a Wft. Op grond van deze vergunning is het de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder van het Fonds. De Bewaarder (Stichting Bewaarder Willemstede) treedt op als bewaarder van het Fonds. De bestuurders van de Beheerder zijn in het kader van het verstrekken van bedoelde vergunning door de AFM getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid. De personen die het beleid van de Bewaarder bepalen zijn door de AFM getoetst op betrouwbaarheid. De Beheerder en de Bewaarder staan onder toezicht van de AFM (gedragstoezicht) en DNB (prudentieel toezicht).
B.42	Vaststelling en communicatie inzake intrinsieke waarde	In de jaarrekening van het Fonds wordt verslag gedaan van de intrinsieke waarde van het Fonds. De jaarrekening wordt toegezonden aan het (e-mail)adres van de Participanten. Verder wordt telkens wanneer, na het aangaan van het Fonds, Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), de intrinsieke waarde van de Participaties onverwijld op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl) geplaatst onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond.
B.43	Master-feeder fonds	Niet van toepassing; het Fonds belegt niet in andere beleggingsinstellingen.

afdeling B - Uitgevende instelling		
B.44	Beschikbaarheid (historische) financiële informatie	Het Fonds is nog niet aangegaan en heeft nog geen activiteiten verricht. Van het Fonds is dan ook geen (historische) financiële informatie beschikbaar.
B.45	Beleggingsportefeuille	Het Fonds belegt in een Jumbo-supermarkt en vier dagwinkels in Tilburg en een Jumbo-supermarkt in Zwolle.
B.46	Meest recente intrinsieke waarde	Het Fonds is nog niet aangegaan en er is dan ook nog geen intrinsieke waarde te berekenen. De uitgifteprijs van de Participaties bij het aangaan van het Fonds bedraagt € 5.000 per Participatie (exclusief Emissievergoeding).

afdeling C - Effecten		
C.1	Type en categorie effecten	De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam.
C.2	Munteenheid	De Participaties luiden in euro.
C.3	Aantal Participaties en (geen) nominale waarde	Er worden 1.140 Participaties uitgegeven. De Participaties kennen geen nominale waarde.
C.4	Rechten verbonden aan de Participaties	Aan de Participaties zijn financiële rechten en zeggenschapsrechten verbonden. Het resultaat van het Fonds komt (na aftrek van alle kosten en vergoedingen in verband met de exploitatie van de Objecten en het Fonds) ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Een Participant kan echter niet worden gedwongen meer bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van het Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant. Binnen de termijn die voor openbaarmaking van de jaarrekening van het Fonds bij of krachtens de Wft is voorgeschreven, wordt de jaarlijkse vergadering van Participanten gehouden. In die vergadering wordt onder meer de jaarrekening en het jaarverslag van het Fonds behandeld. Daarnaast kunnen (tussentijds) vergaderingen van Participanten worden gehouden, die onder voorwaarden door Participanten kunnen worden bijeengeroepen. Elke Participant heeft het recht voor de vergadering van Participanten te worden uitgenodigd, daarin het woord te voeren en zijn stem uit te brengen inzake besluiten die aan de vergadering van Participanten zijn voorbehouden. Elke Participatie geeft recht op één stem. Met betrekking tot de volgende onderwerpen is besluitvorming voorbehouden aan de vergadering van Participanten: • wijziging van de Fondsvoorwaarden; • verkoop en vervreemding (van een deel) van de Objecten; • ontbinding van het Fonds; • opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder

afdeling C - Effecten		
		van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden; • opzegging van de Stichting Bewaarder in zijn functie van bewaarder van het Fonds of ontslag van de bestuurders van de Stichting Bewaarder, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden; • het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Stichting Bewaarder - of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding - daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds; en • het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements)verbeteringen - die niet zijn geprognosticeerd - voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van de Objecten) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder. De besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden (zie echter ook de alinea hierna), verkoop en vervreemding (van een deel) van de Objecten, tot ontbinding van het Fonds en tot het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements)verbeteringen - die niet zijn geprognosticeerd - voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd, kunnen uitsluitend worden genomen op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Bewaarder. Tot opzegging van de Beheerder of de Stichting Bewaarder in hun functie of ontslag van de bestuurders van de Stichting Bewaarder, kan door de vergadering van Participanten alleen worden besloten indien sprake is van het ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar tekort schieten in de nakoming van hun respectievelijke verplichtingen, het besluit wordt genomen met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3^e) van de geldig uitgebrachte stemmen en de vergadering van Participanten voldoet aan een quorumvereiste. Indien de Fondsvoorwaarden moeten worden gewijzigd om te (blijven) voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, kan een dergelijke wijziging van de Fondsvoorwaarden echter worden doorgevoerd zonder besluit van de vergadering van Participanten indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In dat geval is de Beheerder gehouden om die wijzigingen binnen een maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.
C.5	Beperkingen in vrije overdraagbaarheid Participaties	Participaties kunnen niet worden overgedragen anders dan aan het Fonds (inkoop). Het Fonds is niet verplicht tot inkoop over te gaan (het Fonds is closed-end). Participaties worden uitsluitend ingekocht voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk

afdeling C - Effecten		
		(kunnen) worden uitgegeven aan een door de tot inkoop verzoekende Participant aangewezen partij of partijen of indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waarvan de aldus uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht. Een verzoek tot inkoop van Participaties moet bij de Beheerder schriftelijk worden ingediend, die met uitsluiting van ieder ander bevoegd is te beslissen over het verzoek. Het verzoek wordt afgewezen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Stichting Bewaarder of de Beheerder en wordt in ieder geval geweigerd indien - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van de Participaties: • de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten; • de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen; • de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden; of • (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen. Een Participant kan niet minder dan drie Participaties houden. Een Participant zal zijn Participaties derhalve niet kunnen laten inkopen door het Fonds indien dat ertoe zou leiden dat hij/zij zelf nog gerechtigd is tot slechts één of twee Participaties en/of dat de (adspirant) Participant waaraan die Participaties worden uitgegeven, gerechtigd wordt tot slechts één of twee Participaties. Voor de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties wordt een administratievergoeding van € 250 (exclusief btw) in rekening gebracht aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.
C.6	Geen beursnotering	De Participaties zijn niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal ook geen notering worden aangevraagd.
C.7	Beleid inzake uitkeringen	Het positieve Exploitatieresultaat dat met het Fonds in een boekjaar wordt behaald, verminderd met de aflossingen op de hypothecaire financiering en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - toelaat, wordt aan de Participanten uitgekeerd tenzij de vergadering van Participanten besluit het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren. De Beheerder kan besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat aan de Participanten te doen, waarbij het streven erop is gericht elk kalenderkwartaal een uitkering te doen.

afdeling D - Risico's		
D.1	Kerngegevens voornaamste	Beleggen in het Fonds brengt bepaalde risico's met zich mee waaronder het debiteurenrisico, het risico van leegstand van

afdeling D - Risico's		
	risico's specifiek voor uitgevingende instelling of de sector	Objecten, een hogere hypotheekrente bij aanvang van de belegging dan verwacht of een hogere hypotheekrente na afloop van de hypothecaire financiering (met een looptijd van vijf jaar), het risico dat bij afloop van de hypothecaire financiering (na vijf jaar) de Objecten niet of slechts tegen ongunstige voorwaarden kunnen worden geherfinancierd, dalingen in de marktprijzen voor supermarkten en winkels, achterstallig onderhoud van de Objecten, fiscale risico's, milieu- en wet- en regelgevingsrisico's en het risico dat door hogere kosten dan voorzien de geprognosticeerde rendementen niet worden gerealiseerd. De hypothecaire financiering waarmee de Objecten deels worden gefinancierd, heeft een looptijd van vijf jaar. Er is een risico dat na afloop van die vijf jaar de Objecten nog niet zijn verkocht én geen nieuwe financiering(en) met een hypothecair financier kan (kunnen) worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden. Indien geen nieuwe financiering met een hypothecair financier kan worden afgesloten ontstaat het risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten. Indien een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, heeft dat eveneens een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten. Twee van de Objecten waarin het Fonds belegt betreffen Jumbo-supermarkten, die beide worden gehuurd door Jumbo Supermarkten BV. Van de totale huurinkomsten uit alle Objecten wordt bijna 90% gegenereerd uit bedoelde twee Jumbo-supermarkten. Het Fonds loopt derhalve een relatief groot debiteurenrisico op Jumbo Supermarkten BV, in die betekenis dat als die vennootschap/huurder in staat van insolventie geraakt of anderszins de huurtermijnen niet (tijdig) voldoet, dit een zeer ernstig negatief effect kan hebben op het rendement voor de Participanten en zelfs kan leiden tot het volledig verlies van de belegging. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissievergoeding).
D.3	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Participaties	De Objecten worden voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire financiering. Negatieve ontwikkelingen met betrekking tot de waarde van de Objecten zullen daardoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissievergoeding). Naar verwachting wordt het Fonds aangegaan op 31 juli 2013 (de beoogde Aanvangsdatum). Het is echter niet uit te sluiten

afdeling D - Risico's		
		dat op die datum nog niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst. Voor die situatie heeft de Beheerder zich het recht voorbehouden de Aanvangsdatum uit te stellen tot uiterlijk 31 oktober 2013. Inschrijving voor deelname aan het Fonds verplicht tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, is verschuldigd (€ 5.000 per Participatie, vermeerderd met de Emissievergoeding). Zodra toewijzing heeft plaatsgevonden van Participaties waarop is ingeschreven, ontvangt de belegger daarvan bericht. Daarbij of daarna wordt aangegeven op welke uiterste datum het verschuldigde bedrag dient te zijn bijgeschreven op de bankrekening van de Stichting Bewaarder. In het geval de Aanvangsdatum wordt uitgesteld, worden de bedragen die voor de toegevoegde Participaties zijn ontvangen, aangehouden op de bankrekening van de Stichting Bewaarder tot dat het Fonds wordt aangegaan of, uiterlijk op 31 oktober 2013, de Beheerder besluit dat het Fonds niet wordt aangegaan. In de tussentijd is het niet mogelijk de betaalde bedragen terug te vorderen. Dit levert het risico op dat tot 31 oktober 2013 onzekerheid bestaat of het Fonds wordt aangegaan zonder dat, in de tussentijd, de ingeschreven beleggers kunnen beschikken over de door hen betaalde bedragen. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn, is verhandeling niet mogelijk zonder toestemming van de Beheerder. Bovendien zijn de Participaties uitsluitend verhandelbaar door middel van inkoop door het Fonds tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van diezelfde Participaties aan een ander. De Participaties worden bovendien niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt in de Participaties worden onderhouden. Een Participant dient derhalve rekening te houden met het risico dat tussentijds de Participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve gedurende de looptijd van het Fonds niet te gelde kunnen worden gemaakt. De looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de verwachte looptijd van vijf tot tien jaar. In beginsel eindigt het Fonds niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Als door marktomstandigheden de verkoop van de Objecten tegen acceptabele voorwaarden aan het einde van de verwachte looptijd niet mogelijk is en/of de vergadering van Participanten niet instemt met een voorgenomen verkoop, kan dat een langere dan de verwachte looptijd van het Fonds tot gevolg hebben. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst. Voorts kan de illiquiditeit van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

afdeling E - Aanbieding		
E.1	Netto-	De opbrengst van de uitgifte van Participaties bedraagt, bij het

afdeling E - Aanbieding		
	opbrengsten en geschatte kosten van de uitgifte	welslagen daarvan, € 5.700.000 (exclusief Emissievergoeding). De totale kosten van de uitgifte en de koop en verwerving van de Objecten worden geschat op € 1.483.572 (exclusief Emissiekosten). De netto-opbrengst van de uitgifte wordt derhalve geschat op € 4.216.428.
E.2a	Reden voor de aanbieding, aanwending van de opbrengsten	De reden voor de aanbieding tot deelname aan het Fonds is de Participanten, via het door het Fonds voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in de Objecten, in de opbrengst van bedoelde belegging te doen delen. De belegging is gericht op het behalen van rendement door middel van het verkrijgen, (actief) beheren en vervreemden van de Objecten. De Objecten worden voor circa 45% van de totale Fondsinvestering gefinancierd met de door de Participanten ingelegde gelden (en voor circa 55% met een hypothecaire financiering). Van de opbrengst van de uitgifte wordt naar verwachting in totaal een bedrag van € 1.483.572 besteed aan overdrachtsbelasting, kosten voor de hypothecaire financiering, aan kosten die verband houden met het kopen en verwerven van de Objecten zoals de kosten voor de notaris, makelaar en taxateur, kosten voor de begeleiding door de accountant, advocaat en fiscalist bij de opzet van het Fonds, de oprichting van de Stichting Bewaarder en begeleiding bij het opstellen van het Prospectus, aan kosten voor het goedkeuren door de AFM van het Prospectus, voor de marketing van de Participaties, de Plaatsings- en onderzoeksvergoeding en kosten en vergoedingen die zijn verschuldigd aan de Initiatiefnemer. De netto-opbrengst van naar schatting € 4.216.428 wordt aangewend, zoals gezegd tezamen met het bedrag van de hypothecaire financiering, voor de aankoop en verwerving van de Objecten.
E.3	Voorwaarden van de aanbieding	Inschrijving voor deelname in het Fonds staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 31 juli 2013 (de beoogde Aanvangsdatum) of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven dan wel later indien op de beoogde Aanvangsdatum niet alle Participaties zijn geplaatst, en eindigt uiterlijk op 31 oktober 2013 Er zijn in totaal 1.140 Participaties beschikbaar. De minimale afname bedraagt drie Participaties per persoon, waardoor er maximaal 380 Participanten kunnen toetreden in het Fonds.

afdeling E - Aanbieding		
		Door ondertekening van het inschrijvingsformulier verleent u als belegger onherroepelijk volmacht aan de Beheerder om namens u de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en het Fonds aan te gaan. Voorts verplicht u zich tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, verschuldigd is. Er geldt een volledige inlegeis, hetgeen inhoudt dat de inschrijver alvorens hij/zij toetreedt tot het Fonds het volledig verschuldigde bedrag ineens, onvoorwaardelijk en onherroepelijk moet hebben voldaan. De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u een bevestiging van het aantal toegewezen Participaties en een betalingsverzoek. Het betalingsverzoek geeft aan wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de bankrekening van de Stichting Bewaarder. Tegelijkertijd dan wel op een latere datum bericht de Beheerder op welke datum de Participaties worden uitgegeven en hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. De uiterste datum waarop de Participaties worden uitgegeven is 31 oktober 2013. De Beheerder heeft het recht inschrijvingen zonder opgaaft van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren en te besluiten het Fonds niet tot stand te brengen indien niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst. Eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissievergoeding) worden dan onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.
E.4	Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbidding	Voor de belegging door het Fonds in de Objecten is, inclusief een liquiditeitsreserve, alle kosten en vergoedingen die verband houden met de koop van de Objecten, de opzet van het Fonds en het aanbieden en uitgeven van de Participaties, het bedrag van € 12.700.000 nodig. Daarvan wordt € 7.000.000 gefinancierd met een hypothecaire financiering. Voor de financiering van het verschil (van € 5.700.000) biedt het Fonds 1.140 Participaties aan van € 5.000 elk (exclusief Emissievergoeding). De Initiatiefnemer, de Beheerder, de Bewaarder en Adviesgroep Reyers van Buuren bv (als begeleider bij de plaatsing van de Participaties door de Beheerder) hebben, in verband met de vergoedingen die zij ontvangen, belang bij de aanbidding van de Participaties als beschreven in dit Prospectus. Voor zover bekend bestaan er geen (potentiële) belangentegenstellingen die van betekenis zijn voor de aanbidding tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, van de Bewaarder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding en anderzijds het Fonds.
E.5	Identiteit van	De Participaties worden aangeboden door de Beheerder.

afdeling E - Aanbieding		
	de aanbieder en lock-up verplichtingen	Er zijn geen lock-up verplichtingen of - arrangementen van toepassing.
E.6	Verwatering	Niet van toepassing; de uitgifte van de Participaties heeft geen (onmiddellijke) verwatering tot gevolg.
E.7	Emissievergoeding	De in het Prospectus opgenomen deelnamebedragen zijn exclusief Emissievergoeding. De Emissievergoeding komt ten goede aan de financiële intermediair die (een deel van) het Beleggerskapitaal bijeen brengt. De hoogte van de Emissievergoeding is afhankelijk van het percentage dat de desbetreffende financiële intermediair aan de (adspirant) Participant over diens bedrag van inschrijving in rekening brengt. De Beheerder heeft met één financiële intermediair, Adviesgroep Reyersens van Buuren bv, de volgende afspraken gemaakt over de omvang van de Emissievergoeding. Bij deelname: - van minder dan € 100.000 in het Fonds wordt 3,0% over het bedrag van deelname aan Emissievergoeding in rekening gebracht; - bij deelname van € 100.000 of meer doch minder dan € 250.000 wordt 2,0% over het bedrag van deelname aan Emissievergoeding in rekening gebracht; en - bij deelname van € 250.000 of meer wordt 1,0% over het bedrag van deelname aan Emissievergoeding in rekening gebracht. Voor de bepaling van de hoogte van de inschrijving via Adviesgroep Reyersens van Buuren bv geldt ieder individueel inschrijvingsformulier. Noch combinaties van inschrijvingsformulieren noch inschrijvingen in andere fondsen waarvan Sectie5 Investments NV als initiatiefnemer optreedt of is opgetreden worden in de berekening betrokken. De Emissievergoeding wordt separaat aan de Participant in rekening gebracht.

Sectie 2

Risicofactoren

2.1 Algemeen

Aan het beleggen in onroerend goed (de Objecten) zijn risico's verbonden. Het zich realiseren van bedoelde risico's kan een nadelige invloed hebben op het geprognosticeerde rendement. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen en de mogelijkheid bestaat dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

De algemene risico's die zijn verbonden aan beleggen en de risico's die specifiek zijn verbonden aan het beleggen in het Fonds zijn als volgt samen te vatten.

Algemene risico's:

- nadelige veranderingen in nationale of internationale economische omstandigheden;
- nadelige veranderingen in marktomstandigheden;
- nadelige gevolgen van eventuele ongunstige ontwikkelingen in de toepasselijke financiële, fiscale, of juridische wet- en regelgeving;
- onverzekerbare verliezen, kosten en/of schade, bijvoorbeeld als gevolg van terrorisme, milieu- of natuurrampen;
- nadelige gevolgen bij het in gebreke blijven van de Beheerder of de Stichting Bewaarder - of hun wederpartij (zoals een huurder van een Object) - waar zij (nalaten te) handelen voor rekening en risico van het vermogen van het Fonds;
- verlies van in bewaring gegeven activa als gevolg van insolvabiliteit, nalatigheid of frauduleuze handelingen van de Stichting Bewaarder;
- nadelige gevolgen van de financiering met vreemd vermogen;
- overmacht; en
- andere factoren die buiten de invloed van de Beheerder of de Stichting Bewaarder liggen.

Product specifieke risico's:

- nadelige veranderingen in de financiële conditie en/of status van huurders, kopers en verkopers van vastgoed;
- nadelige gevolgen van de relatief beperkte spreiding (zowel geografisch beperkt als in soort belegging) binnen de vastgoedportefeuille van het Fonds;
- nadelige gevolgen van eventuele gebreken van de Objecten;
- nadelige gevolgen van eventuele bodemverontreiniging en/of asbest;
- nadelige gevolgen van het ontstaan van claims ten aanzien van de Objecten;
- nadelige gevolgen van de illiquiditeit van onroerend goed;
- nadelige gevolgen van het feit dat de Participaties in de praktijk mogelijk beperkt verhandelbaar zijn;
- nadelige gevolgen van rentestijgingen in de kapitaalmarkt;
- nadelige ontwikkelingen in de mogelijkheden tot hypothecaire (her)financiering van onroerend goed; en
- nadelige gevolgen van belastinghervormingen.

Onderstaand worden de materiële risico's ten aanzien van het beleggen in het Fonds nader beschreven. Deze sectie is niet bedoeld als een uitputtend overzicht van alle denkbare risico's.

2.2 Marktrisico

Marktrisico is een van de belangrijkste factoren bij de waardeontwikkeling van onroerend goed. Het marktrisico ziet op het algemene economische klimaat waarin de onroerendgoedmarkt zich bevindt. Het economische klimaat is zowel van invloed op de vraag naar en het aanbod van het onroerend goed op zowel de markt van koop en verkoop als op de verhuurmarkt. De Objecten betreffen uitsluitend in Nederland gelegen onroerend goed. Negatieve ontwikkelingen op de Nederlandse onroerendgoedmarkt kunnen ertoe leiden dat de verkoopwaarde en/of de verhuurwaarde van de Objecten dalen, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten. De Objecten worden voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire financiering. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.

2.3 Debiteurenrisico

De inkomsten die ten goede komen aan het vermogen van het Fonds zullen (voornamelijk) bestaan uit de huuropbrengsten van de Objecten. Hoewel op basis van openbare bronnen en openbare informatie onderzoek wordt gedaan naar de betaalhistorie en kredietwaardigheid van een huurder, kan op voorhand niet worden uitgesloten dat een huurder in staat van insolventie geraakt of anderszins de huurtermijnen niet (tijdig) voldoet noch dat huurovereenkomsten tussentijds worden beëindigd (zie ook leegstandsrisico hierna), hetgeen zal leiden tot verminderde inkomsten voor het Fonds en een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Twee van de Objecten waarin het Fonds belegt betreffen Jumbo-supermarkten, die beide worden gehuurd door Jumbo Supermarkten BV. Van de totale huurinkomsten uit alle Objecten wordt bijna 90% gegenereerd uit bedoelde twee Jumbo-supermarkten. Het Fonds loopt derhalve een relatief groot debiteurenrisico op Jumbo Supermarkten BV, in die betekenis dat als die vennootschap/huurder in staat van insolventie geraakt of anderszins de huurtermijnen niet (tijdig) voldoet, dit een zeer ernstig negatief effect kan hebben op het rendement voor de Participanten en zelfs kan leiden tot het volledig verlies van de belegging.

2.4 Leegstandsrisico

Een huurovereenkomst kan eindigen. De huurovereenkomst met betrekking tot een aantal van de Objecten eindigt nog voor het einde van de verwachte looptijd van het Fonds van vijf tot tien jaar (zie sectie 4 voor de details omtrent de huurovereenkomsten). Indien er op het moment van beëindiging van de huurovereenkomst geen sprake is van verlenging van de huurtermijn, dan wel indien er geen nieuwe huurder is gevonden, zal leegstand ontstaan. Leegstand leidt tot inkomstenderving en mogelijk tot additionele kosten die ten laste komen van het vermogen van het Fonds. Deze additionele kosten kunnen ontstaan doordat ten laste van het Fonds, voor wiens rekening en risico de Objecten worden verhuurd, het Object op bepaalde aspecten dient te worden aangepast of een huurvrije periode dient te worden verstrekt aan een nieuwe huurder, bijvoorbeeld wanneer het Object moeilijk verhuurbaar is. Het is niet uit te sluiten dat leegstand zich zal voordoen, hetgeen zal leiden tot verminderde inkomsten voor het Fonds en mogelijk tot additionele kosten, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

2.5 Verkoopwaarderisico

Bij vervreemding van de Objecten kan de verkoopwaarde lager zijn dan de geprognosticeerde verkoopprijs. De waarde bij de verkoop van de Objecten is niet alleen afhankelijk van externe macro-economische factoren en de situatie op de Nederlandse onroerendgoedmarkt maar tevens van de lopende huurcontracten en de mogelijkheid om deze huurcontracten wederom voor een langere periode te verlengen. De huurovereenkomst met betrekking tot een aantal van de Objecten eindigt nog voor het einde van de verwachte looptijd van het

Fonds van vijf tot tien jaar (zie sectie 4 voor de details omtrent de huurovereenkomsten). Deze factoren kunnen ertoe leiden dat de aangekochte Objecten verkocht worden tegen een lagere prijs dan geprognosticeerd of zelfs lager dan de aankoopprijs, wat een negatief effect heeft op het rendement voor de Participanten.

2.6 Onverzekerde schade

Door middel van een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering is het vermogen van het Fonds verzekerd tegen voorkomende risico's, zoals brand- en waterschade, alsmede de hieruit voortvloeiende huurderiving voor een periode van minimaal twaalf maanden. Schade als gevolg van natuurrampen, terreur en oorlog zijn echter niet te verzekeren en komen derhalve voor rekening en risico van het vermogen van het Fonds. Daarnaast zal er telkens sprake zijn van een eigen risico per verzekering. Indien zich een schadevalvoorzak voordoet met betrekking tot de Objecten die niet verzekerd is of waarvoor een eigen risico geldt, zal dat leiden tot onvoorziene kosten - waar in de prognoses geen rekening mee is gehouden - wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

2.7 Inflatierisico

Inflatie is afhankelijk van diverse economische factoren en heeft invloed op het rendement. De huurprijzen voor de Objecten zijn gekoppeld aan de inflatie. Als de werkelijke inflatie lager is dan de in de prognose gehanteerde percentages, kan het rendement voor de Participanten lager zijn dan geprognosticeerd.

2.8 Liquiditeitsrisico

Bij tussentijdse tegenvallers in de exploitatie van de Objecten die de liquiditeitsreserve van het Fonds overstijgen of zodanig in omvang zijn dat het niet verantwoord is om gedurende de looptijd van het Fonds uit de liquiditeitsreserve uitkeringen te doen aan de Participanten, kan de geprognosticeerde uitkering in enig jaar in gevaar komen wat ten nadele komt van het rendement voor de Participanten, of kan zelfs het voortbestaan van het Fonds in gevaar komen. In het laatste geval kan de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaan.

2.9 Rente- en aflossingsrisico

De hypothecaire financiering, die voor rekening en risico van het Fonds wordt aangegaan en waarmee de Objecten deels worden gefinancierd, kent een gefixeerde rente voor de duur van vijf jaar. Bij aanvang van de hypothecaire financiering én na bedoelde rentevastperiode dient een (nieuw) rentepercentage met de - of een andere - bank overeengekomen te worden. De hoogte van dat rentepercentage is afhankelijk van de op die respectievelijke momenten geldende marktrente die hoger kan zijn dan de in de prognose opgenomen rentepercentages. Daarnaast kan er sprake zijn van een variabele (liquiditeits)opslag. Afhankelijk van de geldende marktomstandigheden op de kapitaalmarkt kan een variabele (liquiditeits)opslag door de bank naar boven worden aangepast.

Bij een hogere hypothecaire rente - op de Aanvangsdatum en/of bij afloop van de rentevasttermijn na vijf jaar - alsook bij een hogere (liquiditeits)opslag dan waarmee in de prognoses rekening is gehouden, zullen de financieringslasten toenemen aangezien de Objecten gedeeltelijk met vreemd vermogen zijn gefinancierd. Het Exploitatieresultaat zal bij een stijgende marktrente of een stijgende (liquiditeits)opslag een neergaande lijn laten zien. Dit zal ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

Bovendien kan een stijging van de rente het risico van dalende onroerendgoedprijzen vergroten. Een daling van de onroerendgoedprijzen kan leiden tot een neerwaartse druk op het rendement. Een stijgende marktrente kan aldus een negatief effect hebben op de beleggings-

resultaten van het Fonds hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

De hypothecaire financier stelt als eis dat in de hypothecaire financieringsovereenkomst wordt vastgelegd dat er een maximale verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire financiering en de waarde van de Objecten moet worden aangehouden (loan to value-clausule of LTV), vast te stellen op basis van een jaarlijks door de hypothecaire financier te verrichten waardering van de Objecten. Tot 1 juli 2014 bedraagt die verhouding 70%, waarna die verhouding telkens op 1 juli van de daaropvolgende jaren daalt met één procentpunt (deze verhouding bedraagt derhalve in de periode van 1 juli 2014 tot 1 juli 2015 69%) tot 1 juli 2017, waarna deze verhouding tot het einde van de looptijd van de hypothecaire financiering 66% bedraagt; deze voorwaarde wordt derhalve in de loop der tijd 'strenger'. Indien de LTV op enig moment tussen de 1% en 5% meer bedraagt dan het maximaal toegestane percentage, zal de aflossing worden verhoogd (van 0,5% in het eerste jaar van de hypothecaire financiering en van 1,0% per jaar voor de resterende looptijd) naar 2% per jaar over de hoofdsom van de hypothecaire financiering. Indien de LTV op enig moment 5% of meer bedraagt dan het maximaal toegestane percentage, zal een zogenoemde *cash sweep* plaatsvinden. Er vindt dan geen uitkering plaats aan de Participanten totdat de LTV weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage. Indien en zolang niet wordt voldaan aan de loan to value-clausule zal dat leiden tot een hogere aflossingsverplichting dan wel tot het stopzetten van uitkeringen aan de Participanten, hetgeen zal leiden tot een lager dan verwacht (uitkerings- of Direct) rendement.

Bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering, bijvoorbeeld bij verkoop van de Objecten eerder dan de afloop van de rentevasttermijn onder de hypothecaire financiering, kan een boete verschuldigd zijn aan de hypothecaire financier. Doorgaans wordt een boete gerekend voor vervroegd aflossen van circa 1% van de hoofdsom vermenigvuldigd met het aantal jaar dat eerder dan de afloop van de rentevast termijn wordt afgelost. Een dergelijke boete zal ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

2.10 Herfinancieringsrisico

De hypothecaire financiering waarmee de Objecten deels wordt gefinancierd, heeft een looptijd van vijf jaar. Er is een risico dat na afloop van die vijf jaar de Objecten nog niet zijn verkocht én geen nieuwe financiering(en) met een hypothecair financier kan (kunnen) worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden. Indien geen nieuwe financiering of financieringen met een hypothecair financier kunnen worden afgesloten ontstaat het risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten. Indien een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, heeft dat eveneens een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten.

2.11 Risico van beperkte handelbaarheid

Hoewel de Participaties handelbaar zijn, is verhandeling niet mogelijk zonder toestemming van de Beheerder. Bovendien zijn de Participaties uitsluitend handelbaar door middel van inkoop door het Fonds tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van diezelfde Participaties aan een ander. Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end. De Participaties worden bovendien niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt in de Participaties worden onderhouden door de Beheerder of de Stichting Bewaarder. Een Participant dient derhalve rekening te houden met het risico dat gedurende de

looptijd van het Fonds de Participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve niet te gelde kunnen worden gemaakt.

Aan het voorgaande wordt toegevoegd dat de looptijd van het Fonds langer kan zijn dan de verwachte looptijd van vijf tot tien jaar. In beginsel, tenzij de vergadering van Participanten anders beslist, eindigt het Fonds niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Als bijvoorbeeld door marktomstandigheden de verkoop van de Objecten tegen acceptabele voorwaarden aan het einde van de verwachte looptijd niet mogelijk is en/of de vergadering van Participanten niet instemt met een voorgenomen verkoop, kan dat een langere dan de verwachte looptijd van het Fonds tot gevolg hebben. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst.

Tot slot geldt dat een Participant niet minder dan drie Participaties kan houden. Een Participant zal zijn Participaties derhalve niet kunnen verkopen indien dat ertoe zou leiden dat hij/zij zelf nog gerechtigd is tot slechts één of twee Participaties en/of dat de toetredende Participant gerechtigd wordt tot slechts één of twee Participaties. Een en ander beperkt de verhandelbaarheid van Participaties en vergroot het risico dat gedurende de looptijd van het Fonds de Participaties niet te gelde kunnen worden gemaakt.

Voorts kan de illiquiditeit van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

2.12 Onderhoudsrisico

De kosten van onderhoud van de Objecten kunnen hoger of lager uitvallen dan begroot. Indien de Objecten niet goed worden onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde ervan. De kosten van onderhoud en/of de negatieve effecten op de waarde van de Objecten bij het niet goed onderhouden van de Objecten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten.

2.13 Milieurisico

Ter zake van de aanwezigheid van asbest in de Objecten is een onderzoek verricht. Daaruit is gebleken dat in de Objecten geen sporen van asbest zijn aangetroffen, behoudens in het Object in Tilburg waar op één plaats een asbesthoudende ventilatiepijp is aangetroffen.

Ondanks dat met betrekking tot de Objecten bodemonderzoeken zijn verricht waaruit geen ernstige vervuiling bleek en een onderzoek naar asbest waaruit geen materiële aanwezigheid van asbest is gebleken, valt niet uit te sluiten dat nieuwe onderzoeken tot een andere uitkomst leiden.

Na de levering van de Objecten kunnen eventuele kosten van sanering in beginsel niet worden verhaald zodat, als na levering zou blijken dat sanering noodzakelijk is, die kosten in beginsel ten laste van het vermogen van het Fonds zullen komen en kunnen leiden tot een lager dan geprognosticeerd rendement voor de Participanten.

2.14 Fiscaal risico

Door het meerjarige karakter van het Fonds is de invloed van de belastingheffing op het totale rendement van de Participaties onzeker. De fiscale behandeling van een Participatie of een Participant kan in de loop der jaren door wijziging van fiscale wetgeving en/of nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed. Dit kan ten nadele komen van het rendement voor de Participanten.

2.15 Risico van latere Aanvangsdatum

Naar verwachting wordt het Fonds aangegaan op 31 juli 2013. Het is echter niet uit te sluiten dat op die datum nog niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst. Voor die situatie heeft de Beheerder zich het recht voorbehouden de Aanvangsdatum uit te stellen tot uiterlijk 31 oktober 2013.

Personen die zich inschrijven voor deelname aan het Fonds verplichten zich tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, is verschuldigd (€ 5.000 per Participatie, vermeerderd met de Emissievergoeding). Zodra de toewijzing heeft plaatsgevonden van Participaties waarop is ingeschreven, ontvangt de belegger daarvan bericht. Daarbij of daarna wordt aangegeven op welke uiterste datum het verschuldigde bedrag dient te zijn bijgeschreven op de bankrekening van de Stichting Bewaarder.

In het geval de Aanvangsdatum wordt uitgesteld, worden de bedragen die voor de toegewezen Participaties zijn ontvangen, aangehouden op de bankrekening van de Stichting Bewaarder tot dat het Fonds wordt aangegaan of, uiterlijk op 31 oktober 2013, de Beheerder besluit dat het Fonds niet wordt aangegaan. In de tussentijd is het niet mogelijk de betaalde bedragen terug te vorderen. Dit levert het risico op dat personen die hebben ingeschreven voor deelname aan het Fonds, Participaties toegewezen hebben gekregen en de uitgifteprijs daarvoor als ook de Emissievergoeding hebben betaald, tot 31 oktober 2013 in onzekerheid verkeren of het Fonds wordt aangegaan zonder dat zij, in de tussentijd, kunnen beschikken over de door hen betaalde bedragen.

2.16 Wet- en regelgevingsrisico

Het Prospectus en de structuur van het Fonds zijn gebaseerd op de wet- en regelgeving per de datum van het Prospectus, maar er kunnen in de toekomst wijzigingen in wet- en regelgeving worden doorgevoerd die kunnen leiden tot onvoorziene kosten voor het Fonds, hetgeen ten nadele kan komen van het rendement voor de Participanten.

Een onzekere factor is de invloed van de politiek, de wetgeving en de rechtspraak. Onder politieke risico's worden mede verstaan risico's met betrekking tot stabiliteit en legitimiteit van politieke instituten, ordelijke opvolging van de politiek leiders, transparantie bij de economische besluitvorming, nationale veiligheid en geopolitieke risico's.

De waarde van beleggingen kan worden beïnvloed door wet- en regelgeving en de hiervoor bedoelde politieke risico's. Wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving op het gebied van onder meer huur en huurbescherming, milieu- en bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, inrichtingseisen en veiligheidsvoorschriften alsmede bedoelde politieke risico's kunnen directe invloed hebben op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van de Objecten en daarmee op het rendement voor het Fonds. Geen zekerheid kan worden gegeven dat de wet- en regelgeving, dan wel de interpretatie, uitvoering of wijziging van bestaande wet- en regelgeving of bedoelde politieke risico's, niet zullen leiden tot extra kosten of geen andere nadelige gevolgen zullen hebben voor het beheer en de exploitatie van het Fonds en van de Objecten. Tevens kunnen de Beheerder en/of Stichting Bewaarder worden geconfronteerd met een wetswijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming, die anderszins juridisch, financieel en/of fiscaal ongunstig voor het Fonds kan uitvallen, hetgeen een negatief effect kan hebben op het rendement voor de Participanten.

In het bijzonder wordt gewezen op de op handen zijnde wijzigingen in de regels bij of krachtens de Wft die van toepassing (zullen) zijn op de Stichting Bewaarder, die naar verwachting op 22 juli 2013 van kracht zullen worden en uiterlijk op 22 juli 2014 van toepassing zullen zijn op de Stichting Bewaarder. Een van de gevolgen van deze wetswijziging is dat op de Stich-

ting Bewaarder een zwaardere toezichhoudende rol komt te rusten. Die zwaardere toezichhoudende rol kan de Stichting Bewaarder nopen tot extra werkzaamheden en tijdsbesteding. De kosten voor de Stichting Bewaarder worden in rekening gebracht op basis van het werkelijk aantal bestede uren door de bestuurders van de Stichting Bewaarder. Het is dan ook niet uit te sluiten dat de hier bedoelde wijzigingen in de wet- en regelgeving zullen leiden tot hogere kosten voor de Stichting Bewaarder, die ten laste zullen komen van het vermogen van het Fonds en daarmee ten nadele zullen komen van het rendement voor de Participanten.

2.17 Onvoorziene kosten

Dit Prospectus geeft in sectie 5 prognoses weer van de rendementen van het Fonds. Die prognoses zijn gebaseerd op de veronderstellingen zoals weergegeven in sectie 5. Die veronderstellingen houden geen rekening met alle mogelijke situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd. De situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd en waarmee in de rendementsprognoses geen rekening is gehouden, omvatten onder meer de situaties waarin onvoorziene kosten (moeten) worden gemaakt die de post onvoorziene kosten (de post 'overig' in tabel 4 in sectie 5.3) overstijgen. De werkelijke rendementen zullen waarschijnlijk afwijken van de rendementsprognoses, aangezien de veronderstelde situaties en gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als is aangenomen. (Ook) onvoorziene kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en daarmee ten nadele van het rendement voor de Participanten. Het risico dat die onvoorziene kosten zodanig hoog zijn dat daardoor de rendementsprognoses niet worden gerealiseerd, is niet uit te sluiten.

Sectie 3

Definities

Tenzij uit de context anders blijkt hebben de in het Prospectus gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de hierna volgende betekenis (gedefinieerde begrippen in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis als in het meervoud en vice versa).

Aankoopkosten

De eenmalige kosten die voor en bij de aankoop van de Objecten worden gemaakt, zijnde: de overdrachtsbelasting, makelaarskosten, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten en notariskosten. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 5.1.1.

Aanvangsdatum

De datum waarop het Fonds zal worden aangegaan, zijnde de datum waarop voor het eerst Participaties worden uitgegeven. Naar verwachting wordt het Fonds op 31 juli 2013 aangegaan of zoveel eerder of later als alle Participaties geplaatst zijn.

AFM

De stichting Autoriteit Financiële Markten.

Afschrijvingen

Afschrijvingen van de Objecten en afschrijvingen van de geactiveerde Aankoopkosten, Initiatiekosten en Financieringskosten.

BAR

Het bruto-aanvangsrendement, dat wordt uitgedrukt in procenten en bij aankoop van de Objecten wordt berekend als: (initiële huur / aankoopprijs van de Objecten) x 100; en bij verkoop van de Objecten wordt berekend als: (huuropbrengst jaar van verkoop / verkoopprijs van de Objecten) x 100.

Beheerder

Sectie5 Beheer BV, de beheerder van het Fonds in de zin van artikel 1:1 van de Wft. De Beheerder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan het John M. Keynesplein 25, (1066 EP) Amsterdam. De Beheerder is in Nederland opgericht op 6 september 2011 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel Amsterdam onder nummer 53488253.

Beleggerskapitaal

Het totaal van het door de Participanten bijeengebrachte vermogen (exclusief Emissievergoeding).

Bevoorrechte opbrengst

De Bevoorrechte opbrengst is de opbrengst bij de verkoop van de Objecten waarop de Participanten (ten opzichte van het recht van de Beheerder op de Performance fee) een voorrecht hebben. Dit bedrag - in euro - wordt vastgesteld door toepassing van de volgende formule: $[(A \text{ minus } B) \times C \times (D/E)]$, waarin:

A gelijk is aan acht één/tiende procent (8,1%);

B voorstelt:

het tijdens de looptijd van het Fonds gerealiseerde Exploitatierendement;

C voorstelt:

het Beleggerskapitaal dat is toe te rekenen aan het desbetreffende Object dat wordt vervreemd (d.i. de Verkrijgingsprijs van het desbetreffende Object dat wordt vervreemd gedeeld door de Verkrijgingsprijs van alle Objecten, vermenigvuldigd met het Beleggerskapitaal);

D voorstelt:

het aantal kalenderweken waarin de Stichting Bewaarder het desbetreffende Object - voor rekening en risico van de Participanten - in juridische eigendom heeft gehouden waarbij een gedeelte van een kalenderweek voor een volle week wordt gerekend; en

E voorstelt:

het aantal kalenderweken per jaar, derhalve tweeënvijftig (52) weken.

De uitkomst van deze formule wordt geacht nooit kleiner dan € 0,00 (nul euro) te zijn.

Bruto-vloeroppervlakte (B.V.O.)

De oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Direct rendement

Het direct enkelvoudige rendement uit exploitatie van het Fonds en de Objecten gedurende een jaarperiode berekend door het Exploitatieresultaat, gecorrigeerd met de Afschrijvingen minus aflossingen op de hypothecaire financiering over deze jaarperiode, inclusief eventueel vrijgefallen middelen uit de liquiditeitsreserve in deze jaarperiode, te delen door het Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage.

DNB

De Nederlandsche Bank NV.

Emissievergoeding

De vergoeding voor het bijeen brengen van het Beleggerskapitaal. De Emissievergoeding maakt geen onderdeel uit van de prognoses en komt derhalve niet ten laste van het Beleggerskapitaal of vermogen van het Fonds. De in het Prospectus opgenomen deelnamebedragen zijn exclusief Emissievergoeding. De Emissievergoeding komt ten goede aan de partij die (een deel van) het Beleggerskapitaal bijeen brengt, en bedraagt een percentage van dat bijeen gebrachte Beleggerskapitaal. De hoogte van de Emissievergoeding is afhankelijk van het percentage dat de desbetreffende financiële intermediair aan de (adspirant) Participant over diens bedrag van inschrijving in rekening brengt. De Beheerder heeft met één financiële intermediair, Adviesgroep Reyersen van Buuren bv, afspraken gemaakt over de omvang van de Emissievergoeding. De hoogte van de Emissievergoeding die Adviesgroep Reyersen van Buuren bv in rekening brengt is als volgt afhankelijk van de omvang van de inschrijving per Participant. Bij inschrijvingen van minder dan € 100.000 wordt 3,0% over het deelnamebedrag aan Emissievergoeding in rekening gebracht, vanaf € 100.000 tot € 250.000 wordt 2,0% in rekening gebracht en bij inschrijvingen vanaf € 250.000 wordt 1,0% over het deelnamebedrag aan Emissievergoeding door Adviesgroep Reyersen van Buuren bv in rekening gebracht. Voor de bepaling van de hoogte van de inschrijving via Adviesgroep Reyersen van Buuren bv geldt ieder individueel inschrijvingsformulier. Noch combinaties van inschrijvingsformulieren noch inschrijvingen in andere fondsen waarvan Sectie5 Investments NV als Initiatiefnemer optreedt of is opgetreden worden in de berekening betrokken. De Emissievergoeding wordt in alle gevallen separaat aan de Participant in rekening gebracht.

Exploitatiekosten

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en van de Objecten zoals (maar niet beperkt tot) de beheervergoeding, eigenaarslasten (zoals kosten van verze-

keringen, onroerende zaak belasting), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de AFM, de kosten van de Stichting Bewaarder) en hypotheekrente. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 5.3.

Exploitatierendement

Het enkelvoudige rendement dat wordt behaald met de exploitatie van het Fonds en van de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten, gedeeld door het Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage.

Exploitatieresultaat

Het resultaat dat wordt behaald met de exploitatie van het Fonds en van de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten.

Financieringsbehoefte

Het totaal bijeen te brengen vermogen van het Fonds bestaande uit de som van de Fondsinvestering en de liquiditeitsreserve.

Financieringskosten

De afsluitprovisie van naar verwachting 0,75% over de hoofdsom van de hypothecaire financiering die door de hypothecaire financier in rekening zal worden gebracht.

Fonds

Willemstede Vastgoedfonds, een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, dat op de Aanvangsdatum wordt aangegaan te Amsterdam (Nederland) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting Bewaarder en kantoor zal houden aan het adres van de Beheerder. Het Fonds is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM.

Fondsinvestering

Het totale bedrag van de investering door het Fonds op de Aanvangsdatum, opgebouwd uit de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten en Financieringskosten.

Fondsvoorwaarden

De fondsvoorwaarden van Willemstede Vastgoedfonds, tevens bevattende de voorwaarden van beheer en bewaring van het Fonds (bijlage 1 bij het Prospectus). De Fondsvoorwaarden worden verleden ten overstaan van een notaris verbonden aan advocaten- en notarissenkantoor AKD NV.

Gemiddeld direct rendement

Het Direct rendement over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het Direct rendement over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes.

Gemiddeld exploitatierendement

Het Exploitatierendement over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het Exploitatierendement over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes.

Gemiddeld indirect rendement

Het Indirect rendement over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het Indirect rendement over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes.

Gemiddeld totaalrendement

Het gemiddeld totaal enkelvoudig rendement dat wordt berekend als de som van het Gemiddeld direct rendement over meerdere jaarperiodes en het Gemiddeld indirect rendement over dezelfde meerdere jaarperiodes.

Gerealiseerde winst (ten behoeve van de berekening Performance fee)

Het positieve verschil tussen de bij de verkoop en vervreemding van de Objecten gerealiseerde netto-opbrengst en de Fondsinvestering, vermeerderd met de geactiveerde investeringen. Hierbij wordt de netto-opbrengst bepaald als de verkoopprijs (exclusief btw) minus de Verkoopkosten.

Indirect rendement

Het indirect enkelvoudig rendement dat wordt berekend als het Nettoverkoopresultaat, gecorrigeerd voor tussentijdse aflossingen op de hypothecaire financiering, minus de Performance fee, gedeeld door het Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage.

Initiatiefnemer

De initiatiefnemer van het Fonds, Sectie5 Investments NV, een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan het John M. Keynesplein 25, (1066 EP) Amsterdam.

Initiatiekosten

De eenmalige kosten die ten behoeve van het Fonds voor en bij aanvang zijn of worden gemaakt, zijnde: adviseurskosten, Selectie- en structureringsvergoeding, kosten voor het opstellen en goedkeuren door de AFM van het Prospectus alsmede marketingkosten, Plaatsings- en onderzoeksvergoeding en oprichtingskosten. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 5.1.2.

Nettoverkoopresultaat

Het resultaat dat wordt gerealiseerd bij verkoop van de Objecten, berekend door de verkoopprijs van de Objecten te verminderen met de Verkrijgingsprijs, de Initiatiekosten en de Verkoopkosten.

Objecten

De door de Stichting Bewaarder op de Aanvangsdatum - voor rekening en risico van de Participanten - in juridische eigendom te verwerven registergoederen die zijn beschreven in dit Prospectus.

Participant

De natuurlijke persoon, rechtspersoon, fiscaal niet-transparante personenvennootschap of een fiscaal niet-transparant fonds voor gemene rekening, die deelneemt in het Fonds met drie of meer Participaties.

Participatie

Het recht van deelname in het Fonds, uit te geven op de Aanvangsdatum tegen een uitgifteprijs van € 5.000 elk, dat een (niet nominale) vordering in geld op de Stichting Bewaarder vormt ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Stichting Bewaarder is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds.

Performance fee

De vergoeding waartoe de Beheerder bij de verkoop en vervreemding van een Object ten laste van het vermogen van het Fonds is gerechtigd, ter grootte van 25% exclusief btw over het verschil tussen de Gerealiseerde winst van het desbetreffende (deel van het) Object en de Bevoorrechte opbrengst, gecorrigeerd voor onttrekkingen ten behoeve van uitkeringen en ten behoeve van onderhoud uit de liquiditeitsreserve. Deze vergoeding wordt verhoogd met btw, dan wel met compensatie voor niet in aftrek te brengen btw als gevolg van eventueel (eerder in de keten) verrichte vrijgestelde prestaties.

Plaatsings- en onderzoeksvergoeding

De vergoeding waartoe Adviesgroep Reyersens van Buuren bv ten laste van het vermogen van het Fonds is gerechtigd, ter grootte van 3,0% (exclusief btw) van de Financieringsbehoefte voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering van het Fonds.

Prospectus

Dit Prospectus met bijlagen, inclusief de daarin door middel van verwijzing opgenomen documenten.

Selectie- en structureringsvergoeding

De vergoeding waartoe de Initiatiefnemer ten laste van het vermogen van het Fonds is gerechtigd, ter grootte van 2,95% (exclusief btw) van de aankoop prijs van de Objecten voor haar werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van de Objecten, begeleiding van due diligence processen, aanvragen en beoordelen van de hypothecaire financiering en verzekeringen, het begeleiden van de structurering en aangaan van het Fonds en de oprichting van de Stichting Bewaarder.

Stichting Bewaarder

Stichting Bewaarder Willemstede, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Breda en kantoorhoudend aan de Burgemeester de Manlaan 2, (4837 BN) Breda. De Stichting Bewaarder is in Nederland opgericht op 14 juni 2013 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland onder nummer 58161864.

Verkoopkosten

De kosten die verband houden met de verkoop en vervreemding van een Object. De Beheerder brengt bij verkoop en levering van de Objecten een begeleidingsfee van 1,25% over de verkoopprijs van de Objecten (exclusief btw) in rekening die ten laste komt van het vermogen van het Fonds. Deze begeleidingsfee is ook verschuldigd indien de Objecten worden vervreemd door middel van de overdracht van de Participaties. Ook is de begeleidingsfee verschuldigd in geval van de verkoop en levering van een deel van de Objecten. Uit de begeleidingsfee zal de Beheerder de kosten van de eventueel in te schakelen makelaar voldoen, voor zover die kosten niet meer bedragen dan bedoelde begeleidingsfee. Indien de kosten van een ingeschakelde makelaar meer bedragen dan 1,25% van de verkoopprijs van de Objecten (exclusief btw), komt het meerdere ten laste van het vermogen van het Fonds. Naast de begeleidingsfee komen eventuele additionele advieskosten in verband met de verkoop en levering (van een deel) van een Object en/of boetes bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering voor rekening van het Fonds. Deze zijn begroot op 0,25% van de verkoopprijs (exclusief btw) maar kunnen afhankelijk van de omstandigheden hoger of lager uitvallen.

Verkrijgingsprijs

De aankoop prijs voor de Objecten verhoogd met de Aankoopkosten in verband met de koop en verwerving van de Objecten.

Wft

Wet op het financieel toezicht, houdende regels met betrekking tot de financiële markten en het toezicht daarop, zoals deze op enig moment luidt of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

Sectie 4

Onroerendgoedportefeuille

4.1 Aantrekkelijkheid van beleggen in supermarkten

4.1.1 De Nederlandse supermarktensector¹

Volgens het Centraal Bureau Levensmiddelenhandel kent Nederland met zo'n 4.300 supermarkten de unieke situatie dat iedereen op korte afstand boodschappen kan doen. Supermarkten bieden gevarieerd en afwisselend werk aan circa 260.000 mensen en hebben een spilfunctie in dorpen en wijken. Het marktaandeel van supermarkten binnen de totale consumptieuitgaven aan eten en drinken is rond de 50%. Momenteel besteedt de Nederlandse consument dus bijna de helft van elke 'foodeuro' in de supermarkt.

De omzetten van supermarkten zijn in de periode van 2007 tot en met 2012 flink toegenomen. Waar in 2011 de omzet € 33 miljard bedroeg, is in 2012 circa € 700 miljoen meer omgezet. Voor 2013 wordt een stijging van de omzet verwacht van 2 tot 3%.

Jaaromzet supermarkten (bedragen in euro)

2007	2008	2009	2010	2011	2012
28,7 mld.	30,6 mld.	31,4 mld.	32,1 mld.	33,0 mld.	33,7 mld.
+4,7%	+6,6%	+2,6%	+2,5%	+2,7%	+ 2,1%

Anno 2013 kan men vijf grote stromingen van aanbieders benoemen:

- Full-servicesupermarkten met als kenmerk grote winkels met uitgebreide assortimenten van verse en droge kruidenierswaren aangevuld met service elementen, zoals Albert Heijn, Plus en Coop;
- EDLP (Every Day Low Pricing) als antwoord op de full-servicesupermarkten, met een gelijkwaardig aanbod, maar zonder, of met minder, weekaanbiedingen en een lager algemeen prijspeil. Hieronder valt Jumbo;
- Soft-discounters met ook flinke assortimenten maar door goedkoper werken enigszins lagere prijzen en een groot actie aanbod. Tot deze categorie behoren de regionale aanbieders en nog maximaal drie jaar de C1000-formule;
- Hard-discounters met vooral artikelen van Duitse herkomst, beperkt versaanbod en flink assortiment non-food tegen lage prijzen, zoals Aldi en Lidl; en
- Kleinere servicesupermarkten zoals AH to Go, Spar Express, Spar, Troefmarkt, Attent, CoopCompact, Dagwinkel en dergelijke.

Behoudens trendy en gespecialiseerde stadscentrum- en stationswinkels zoals "AH to Go" is deze laatste categorie in een fase van neergang.

Recente ontwikkelingen²

De laatste jaren hebben er grote verschuivingen op het gebied van supermarktformules plaatsgevonden. De omzetten zijn de afgelopen jaren flink toegenomen, zij het met een afnemende groeicurve. Reden hiervoor is de stabilisatie van het aantal inwoners, vergrijzing en de economische omstandigheden. Dit heeft er mede toe geleid dat er een aantal supermarktformules door overnames in de markt zijn verdwenen of gaan verdwijnen. De grote merken

¹ Bron: Centraal bureau levensmiddelenhandel (www.cbl.nl/de-supermarktbranche/feiten-en-cijfers en www.cbl.nl/pers/persberichten/persbericht/article/13-juni-2013-cbl-supermarkten-sluiten-2012-succesvol-af/).

² Bron: Marktbeschrijving supermarkt onderzoeksbureau Knowledge in Store, mei 2012.

hebben daarentegen een groei doorgemaakt van het aantal winkels en de marktaandelen. Albert Heijn heeft zijn leidende positie in 2012 verder versterkt tot een marktaandeel van circa 33,7%³. Jumbo heeft de nummer twee positie in Nederland ingenomen met een marktaandeel van 21,7%, maar ook Coop heeft in 2012 een groei van 25% bewerkstelligd door de overname van ruim 50 C1000-vestigingen. Aldi en Lidl zijn in aantal verkooppunten flink gestegen naar circa 900 vestigingen. In het algemeen loopt het aantal verkooppunten langzaam terug, maar de vestigingen worden wel steeds groter.

Inkoopbundeling

Inkopen zijn steeds meer geconcentreerd gaan plaatsvinden, waarbij de geconcentreerde 'inkoopmacht' vooral het te hanteren prijspeil en daarmee samengående marge beïnvloedt. Feitelijk zijn er vier partijen die deze inkoopmarkt domineren: Albert Heijn, Bijen (Jumbo inclusief de overgenomen inkoop van Super de Boer en C1000 winkels), Sligro (groothandelsactiviteiten Sligro-VEN en EMTÉ supermarkten) en Superunie waarbij het merendeel van de overige supermarktketens is aangesloten om zodoende scherpe inkoopcondities te kunnen bedingen.

4.1.2 De supermarktbeleggingsmarkt

Cushman & Wakefield VOF stelt in haar retail marktrapportage⁴ dat over het vierde kwartaal van 2012 in een krimpend economisch klimaat de voedingsgerelateerde winkels een omzetgroei van 1,7% realiseerden ten opzichte van het voorgaande jaar.

De supermarktbranche is een solide, conjunctuur ongevoelige branche, waar de consumenten in goede tijden, maar ook in slechte tijden, dagelijkse aankopen blijven doen. Hierdoor ontstaat een langdurige stabiele omzet. Huurders van supermarkten zijn doorgaans grote en solvabele partijen. Hierdoor is het solvabiliteitsrisico beperkt.

De voorkeur van beleggers gaat uit naar supermarkten met een groot verzorgingsgebied en beperkte concurrentie, maar daarnaast is het ook belangrijk dat de supermarkt aansluit bij het type inwoners in het verzorgingsgebied. Voorts, zo stelt Knowledge in Store,⁵ een specialist op het gebied van retail research, bepaalt de maat van een supermarkt het succes op de middellange en lange termijn. Vanwege de toegenomen vraag naar grotere supermarktmetrages en het beperkte aanbod hiervan zijn goede supermarktlocaties schaars. Dit heeft een positieve invloed op de waardeontwikkeling van deze onroerende goederen. Goede parkeermogelijkheden zijn een voorwaarde. Bij voorkeur op maaiveld niveau of door middel van parkeergarages/daken en voorzien van een tapis-roulant. Supermarkten zullen daarnaast goed bereikbaar en zichtbaar moeten zijn en evenwichtig verdeeld over het marktgebied.

4.2 Objecten

Het Fonds zal uitsluitend beleggen in de Objecten die zijn beschreven in deze sectie 4.2.

4.2.1 Jumbo-supermarkt en vier dagwinkels (Tilburg, Bart van Peltplein 1, 1a, 5, 7, 9, 10 en 12)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- ➔ Grote Jumbo-supermarkt van circa 2.511 m² B.V.O.
- ➔ Langjarig verhuurd tot en met maart 2024
- ➔ Vier dagwinkels: DA-drogisterij, BrainWash-kapper, bloemist en wereldwinkel

³ www.distrifood.nl/Service/Marktaandelen.

⁴ Cushman en Wakefield Retail Marketbeat Retail Snapshot The Netherlands Q1 2013.

⁵ Bron: Marktbeschrijving supermarkt onderzoeksbureau Knowledge in Store, mei 2012.

➔ Circa 80 gratis parkeerplaatsen voor de deur

4.2.1.1 Beschrijving investering

De Jumbo-supermarkt met vier dagwinkels aan het Bart van Peltplein te Tilburg maakt onderdeel uit van een complex met bovengelegen woningen. De opstallen bevinden zich op eigen grond. De eigenaren van de winkelruimtes en de bovenliggende wooneenheden hebben een vereniging van eigenaren gevormd.

De aankoop betreft uitsluitend de winkels. De wooneenheden maken geen onderdeel uit van het gekochte.

Het Bart van Peltplein ligt in Tilburg in de wijk Groeseind in stadsdeel Oud Noord. Het plein heeft een wijkverzorgende functie. De Jumbo-supermarkt is een moderne supermarkt met een bruto-vloeroppervlak van circa 2.511 m². De parkeerfaciliteiten zijn goed. Naast en voor de supermarkt is een groot parkeerterrein met circa 80 gratis parkeerplaatsen.

Kadastraal zal het volgende worden verworven:

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 3, rechtgevende op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 12;
 - b. het negenhonderdzeventig/zevenentwintigduizend negentigste (970/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:
het (hoofd)appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 1, rechtgevende op: (i) het uitsluitend gebruik van de winkelruimte op de begane grond, plaatselijk bekend Bart van Peltplein 1 tot en met 12 te Tilburg en (ii) het zevenentwintigduizend-negentig/veertigduizend negenhonderdeenenvijftigste (27.090/40.951e) onverdeeld aandeel in de (hoofd) gemeenschap, bestaande uit een gebouw met woningen en winkels met onder- en bijliggende grond en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen te Tilburg aan het Bart van Peltplein 1 tot en met 26, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, nummer 6458, groot drieënzeventig are tachtig centiare en nummer 6389, groot één are vijf centiare;
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 4, rechtgevende op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 11;
 - b. het éénduizendzesentachtig/zevenentwintigduizend negentigste (1.086/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 5, rechtgevende op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 10;
 - b. het éénduizendzesentachtig/zevenentwintigduizend negentigste (1.086/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 6, rechtgevende op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 9;

- b. het éénduizendzesentachtig/zevenentwintigduizend negentigste (1.086/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
- 5. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 7, rechtgevende op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 8;
 - b. het éénduizendzesentachtig/zevenentwintigduizend negentigste (1.086/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
- 6. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 8, rechtgevende op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 7;
 - b. het éénduizendzesentachtig/zevenentwintigduizend negentigste (1.086/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
- 7. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 9, rechtgevende op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 6;
 - b. het éénduizendzesentachtig/zevenentwintigduizend negentigste (1.086/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
- 8. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 10, rechtgevende op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 5;
 - b. het éénduizendzesentachtig/zevenentwintigduizend negentigste (1.086/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
- 9. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 11, rechtgevende op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 4;
 - b. het éénduizendzesentachtig/zevenentwintigduizend negentigste (1.086/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
- 10. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 12, rechtgevende op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 3;
 - b. het éénduizendzesentachtig/zevenentwintigduizend negentigste (1.086/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
- 11. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 13, rechtgevende op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 2;
 - b. het éénduizendzesentachtig/zevenentwintigduizend negentigste (1.086/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;

12. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 14, rechtgevend op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 1;
 - b. het vijftienduizendtweehonderdzestig/zevenentwintigduizend negentigste (15.260/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;

K3H Advies heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd.

4.2.1.2 Koopprijs, taxatie

Het vastgoed wordt verworven van Maatschap Klaverstaete IV voor € 7.515.000 kosten koper. Verkoper is niet aan Sectie5 Investments NV gelieerd. Cushman & Wakefield VOF heeft de onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op € 7.520.000 kosten koper (zie bijlage 3 bij het Prospectus).

4.2.1.3 Jumbo-supermarkt aan het Bart van Peltplein in Tilburg⁶

Deze Jumbo-vestiging met twaalf kassa's in Tilburg Oud-Noord is één van de betere Jumbo-vestigingen in Nederland. Parkeren kan hier gratis en direct voor de Jumbo-supermarkt. Jumbo realiseert hier een hoge omzet van circa € 450.000 per week. Naar verwachting zal deze omzet de komende jaren nog stijgen naar circa € 487.000 door de woningbouw in het nieuwbouwplan Groeseind.

4.2.1.4 Supermarkten in Tilburg⁷

De grootste concurrentie voor de Jumbo komt vanuit de Albert Heijn XL aan de Jan Heijnstraat. Daarnaast wordt concurrentie ondervonden vanuit de Plus-supermarkt en EMTÉ aan de Bestendring en de Aldi aan het Wilhelminaplantsoen. Er zijn geen redenen en/of ontwikkelingen in dit marktgebied die bedreigend zouden kunnen zijn voor de Jumbo aan het Bart van Peltplein.

4.2.1.5 Huurders

Jumbo-supermarkt (Jumbo Supermarkten BV)

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstream van € 466.477 per jaar exclusief btw en exclusief servicekosten. Dit is een m²-prijs van € 186 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Jumbo Supermarkten BV. Jumbo Supermarkten BV huurt circa 2.511 m² B.V.O. winkelruimte op de begane grond. Met ingang van 1 april 2009 is een nieuwe huurovereenkomst aangegaan voor de duur van vijftien jaar. Deze expireert derhalve op 31 maart 2024. Nadien zijn verlengingsperioden van telkens tien jaar van toepassing. De winkel is modern en zeer ruim gesorteerd met een slagerij, een bakkerij, een grote servicedesk, een uitgebreide tijdschriftenhoek, een koffiecorner en een bloemencounter.

Super de Boer (voorheen Laurus NV) is in november 1998 ontstaan als gevolg van de fusie tussen De Boer Unigro en Vendex Food Groep. Op 18 september 2009 maakte de veel kleinere Jumbo Supermarkten bekend dat het Super de Boer wilde overnemen. Deze overname is inmiddels afgerond en de ombouw van de Super de Boer-supermarkten naar de Jumbo-formule heeft plaatsgevonden. Deze uitbreiding bleek echter nog niet voldoende; Jumbo heeft in 2012 ook C1000 (Schuitema) overgenomen. Een groot deel van de ruim 300 winkels is, op

⁶ Marktrapport Knowledge in Store, mei 2013.

⁷ Marktrapport Knowledge in Store, mei 2013.

aanwijzing van de NMa, verkocht aan Ahold (80 stuks) en Coop Supermarkten (54 stuks, alsmede het distributiecentrum in Gieten). Nadien zullen de resterende circa 110 winkels worden toegevoegd aan het Jumbo-concern. Door deze overname wordt Jumbo met bijna 400 supermarkten de op één na grootste supermarktketen van Nederland, na Albert Heijn

DA-drogisterij (DA Holding BV)

Sinds 1 april 1995 huurt DA Holding B.V. ten behoeve van de exploitatie van een DA-drogisterij met PostNL-agentschap circa 210 m² winkelruimte B.V.O. aan het Bart van Peltplein 12 in Tilburg tegen een jaarlijkse huursom van € 37.795 exclusief servicekosten en exclusief btw. Gemiddeld bedraagt de huur per m² € 180 per jaar. De huurovereenkomst expireert per 31 maart 2015. Nadien zal de overeenkomst - behoudens opzegging - voor telkens vijf jaar worden verlengd.

DA is een drogisterijmerk met een 70-jarige historie en ruim 400 winkels. DA is opgericht in de Tweede Wereldoorlog met als gedachte dat drogisten elkaar in barre tijden zouden moeten helpen. Dit gedachtegoed wordt nog steeds in ere gehouden. Binnen het samenwerkingsverband van DA spelen de zelfstandige ondernemers een hoofdrol. Zij kennen het eigen lokale marktgebied als geen ander.⁸

BrainWash-kapper (Eazy Hair Holland BV)

Aan het Bart van Peltplein 10 huurt kappersketen Eazy Hair Holland BV ten behoeve van haar franchiseketen BrainWash-kappers circa 109 m² B.V.O. winkelruimte. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 oktober 2010 en expireert per 30 september 2015. Nadien zal de overeenkomst - behoudens opzegging - voor telkens vijf jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 20.894 exclusief servicekosten en exclusief btw. Gemiddeld bedraagt de huur € 192 per m² per jaar.

BrainWash is een franchiseformule met 158 kapperszaken verspreid over Nederland. Met een moderne, uniforme uitstraling tracht BrainWash haar klanten te binden met een viertal beloften: vaste lage prijs, 100% tevredenheidsgarantie, binnenlopen zonder afspraak en ruime openingstijden⁹.

Odema Hair & Body Shop BV

Met ingang van 1 mei 2010 huurt Odema Hair & Body Shop BV ten behoeve van de exploitatie van een wereldwinkel circa 108 m² winkelruimte B.V.O. aan het Bart van Peltplein 9, tegen een jaarlijkse huursom van € 19.523 exclusief servicekosten en exclusief btw. Gemiddeld bedraagt de huur per m² € 181 per jaar. De huurovereenkomst expireert per 30 april 2020. Nadien zal de overeenkomst - behoudens opzegging - voor telkens vijf jaar worden verlengd.

Marc's Bloemen

Marc's Bloemen is een eenmanszaak van de heer M.A.J. van Miert. De overeenkomst is per 1 oktober 2010 ingegaan voor de duur van tien jaar en expireert derhalve op 30 september 2020. Nadien gelden verlengingsopties van telkens vijf jaar. Het gehuurde heeft een bruto vloeroppervlak van circa 48 m² winkelruimte aan het Bart van Peltplein 7. De huursom bedraagt € 9.402 per jaar, exclusief servicekosten en exclusief btw, hetgeen een huur per vierkante meter betekent van € 196 per jaar.

⁸ www.da.nl.

⁹ www.brainwash-kappers.nl.

4.2.2 Jumbo-supermarkt (Zwolle, Assendorperstraat 71)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- ➔ Binnenstedelijke Jumbo-supermarkt van circa 1.560 m² B.V.O.
- ➔ Jumbo verhuurd tot en met 31 oktober 2019
- ➔ Locatie tegen het centrum van Zwolle, aan doorgaande route
- ➔ Huurder sinds de oplevering van de winkel (1999) gevestigd op deze locatie
- ➔ Circa 70 parkeerplaatsen voor de deur met eerste uur gratis parkeren

4.2.2.1 Beschrijving investering

De Jumbo-supermarkt aan de Assendorperstraat 71 in Zwolle is gevestigd aan een door-gaande route en maakt onderdeel uit van een complex met bovengelegen appartementen. De opstallen bevinden zich op eigen grond. Jumbo Supermarkten BV, de huurder, verhuurt circa 208 m² onder aan een DA-drogisterij. Deze DA-drogisterij vormt samen met de apparte-menten een vereniging van eigenaren. De Jumbo-supermarkt is volledig eigendom.

De aankoop betreft uitsluitend de Jumbo-supermarkt inclusief de DA-drogisterij. De apparte-menten maken geen onderdeel uit van het gekochte.

De locatie van de winkels tegen de binnenstad van Zwolle is goed te bereiken. De supermarkt is een voormalige Super de Boer-supermarkt, die in 2012 is omgebouwd naar een moderne Jumbo-supermarkt, met een bruto-vloeroppervlak van circa 1.352 m².

De onderverhuurde DA-drogisterij is sinds de opening van het complex in 1999 gevestigd aan de Assendorperstraat. De winkel heeft een bruto-vloeroppervlak van circa 208 m² en wordt geëxploiteerd door een gerenommeerde ondernemer, die naast deze vestiging nog zeven andere drogisterijen exploiteert.

Kadastraal zal het volgende worden verworven:

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie G, complexaan-uiding 11073-A, appartementsindex 1, rechtgevende op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met aanbehoren op de begane grond en met bijbehorend plat dak op de eerste verdieping, plaatselijk bekend 8021 DG Zwolle, Assendorperstraat 71;
 - b. het negen/dertiende (9/13e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaan-de uit:
 - i. de bedrijfsruimte (supermarkt-winkel) met vier daarboven gelegen wo-ningen, erf en grond, gelegen aan en nabij de Assendorperstraat te Zwolle, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal be-kend gemeente Zwolle, sectie G, nummer 11070, groot zestien are een-envijftig centiare;
 - ii. een perceeltje grond waarop zijn aangelegd vier parkeerplaatsen ten dienste van het appartementencomplex, eveneens gelegen nabij de As-sendorperstraat te Zwolle, ten tijde van de splitsing in appartementsrech-ten kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie G, nummer 11068, groot achtenveertig centiare;
 - iii. het recht van opstal om op een hoogte vanaf drie meter twintig centime-ter boven het maaiveld, in het verlengde van de ruwe afwerklaag van de bovenkant van het "dak" van de naastgelegen bedrijfsruimte (super-markt), één of meer woonappartementen met aanhorigheden te hebben op een kavel grond, bestaande uit een trottoir en een toegangsweg naar het achtergelegen parkeerterrein, gelegen aan en nabij de Assendorper-straat te Zwolle, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadas-

- traal bekend gemeente Zwolle, sectie G, nummer 11069, groot een are dertig centiare; en
2. een perceel grond, met de daarop gestichte opstallen, gelegen aan en nabij de Assendorperstraat te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie G, nummer 11071, groot veertien centiare;

K3H Advies heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd, behoudens achterstallig onderhoud aan het dak van het Object in Zwolle. In de meerjarenonderhoudsbegroting is rekening gehouden met additionele kosten voor onderhoud aan dit dak (zie ook sectie 5.3.1 voor de onderhoudskosten).

4.2.2.2 Koopprijs, taxatie

Het vastgoed wordt verworven van Stichting Eemstad voor € 3.595.428 kosten koper. Verkooper is niet aan Sectie5 Investments NV gelieerd. Cushman & Wakefield VOF heeft de onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op € 3.640.000 kosten koper (zie bijlage 3 bij het Prospectus).

4.2.2.3 Jumbo aan de Assendorperstraat 71 in Zwolle¹⁰

Midden in het oude centrum aan de vroegere hoofdwinkelstraat van Zwolle, de Assendorperstraat, is de voormalige Super de Boer, nu Jumbo, van circa 1.352 m² B.V.O. gevestigd.

Het winkelaanbod van de Assendorperstraat is aan het vernieuwen waarbij het accent is gelegen op de straatdelen rondom de Jumbo. De Jumbo oefent hier een rol als trekker uit.

Ondanks het éénrichtingsverkeer is de locatie binnen de wijk goed bereikbaar en vindbaar. De zichtbaarheid is door de grote frontale oppervlaktes als goed te beoordelen. Het gebouw toont modern.

Parkeren kan aan de achterzijde van de Jumbo op een betaald parkeerterrein. Hierop wordt streng gecontroleerd, hetgeen de doorstroming bevordert. Het betaald parkeren-regime geldt in het gehele centrum van Zwolle en is op deze locatie geen beletsel voor het winkelende publiek. Jumbo biedt aan haar klanten een 'eerste uur gratis parkeren-service' aan. Laden en lossen geschiedt aan de zijkant van het pand.

De omzet van deze Jumbo bedraagt circa € 190.000,- per week. Deze omzet wordt vooral gegenereerd door buurtbewoners, buurtwerkenden (waaronder winkelmedewerkers) en bezoekers aan de winkelstraat. Inmiddels is duidelijk geworden dat de ombouw van drie C1000-vestigingen naar een andere formule elders in Zwolle geen meetbaar effect heeft gehad op de omzet van Jumbo Assendorperstraat. De (supermarkt)ontwikkelingen in Zwolle hebben de functie van deze Jumbo als betere wijksupermarkt niet aangetast. Dit toont aan dat deze Jumbo haar functie in de toekomst zal behouden.

4.2.2.4 Supermarkten in Zwolle¹¹

De meest directe concurrentie voor Jumbo aan de Assendorpstraat wordt gevormd door de Boni aan de Deventerstraatweg, Albert Heijn en Lidl in het winkelcentrum Diezerpoort, Coop aan de Vechtstraat en op enige afstand C1000 (Jumbo) aan de Hogenkampspassage.

¹⁰ Marktrapport Knowledge in Store, mei 2013.

¹¹ Marktrapport Knowledge in Store, mei 2013.

Knowledge in Store concludeert dat de aankoop van de Jumbo locatie aan de Assendorperstraat haar een goede investering lijkt, ook voor de langere termijn. Deze supermarkt is hier al vele jaren gevestigd, heeft een duidelijke functie in het marktgebied en is voor de bewoners een begrip. De Assendorperstraat waaraan de Jumbo gelegen is, lijkt zich na een periode van neergang te herstellen hetgeen te zien is aan enkele al opgeknapte panden met moderne nieuwe huurders. Deze concentreren zich vooral rondom deze Jumbo-vestiging en versterken elkaar daarmee.

Door de ombouw van vijf van de zeven C1000-vestigingen in Zwolle naar de Jumbo-formule zullen drie andere bestaande Jumbo-vestigingen in Zwolle omzet moeten afstaan. Voor de Jumbo aan de Assendorperstraat zal het effect van de ombouw nihil zijn, zij genereert haar omzet uit het direct omliggende marktgebied waar geen ontwikkelingen zijn.

4.2.2.5 Huurder

Jumbo-supermarkt (Jumbo Supermarkten BV)

Jumbo Supermarkten BV huurt circa 1.560m² B.V.O. winkelruimte op de begane grond. De totale huurstream bedraagt € 262.440 per jaar exclusief btw en exclusief servicekosten. Dit is een m²-prijs van € 168 per jaar. Het huurcontract is ingegaan op 1 november 1999 en is per 1 november 2009 voortgezet voor een periode van vijf jaar tot en met 31 oktober 2014. Jumbo Supermarkten BV heeft schriftelijk bevestigd dat zij geen gebruik maakt van haar opzegmogelijkheid per 31 oktober 2014, waardoor het contract doorloopt tot en met 31 oktober 2019. De huurovereenkomst kan vervolgens voor perioden van telkens vijf jaar worden gecontinueerd. Dat zijn eenzijdige huurdersopties.

4.2.3 Huuoverzicht

In tabel 1 is een overzicht van de huurders van de Objecten, van de kenmerken van de huurovereenkomsten en van de Objecten weergegeven.

tabel 1

Huuoverzicht							
Formule	Huurder	Branche	Adres	Oppervlak in m ² B.V.O.	Ingangsdatum contract	Expiratiedatum contract	Jaarlijkse huuropbrengst (in €, ex btw)
Jumbo-supermarkt	Jumbo Supermarkten BV	Supermarkt	Bart van Peltplein 1, 1A & 5, Tilburg	2.511	1-4-2009	31-3-2024	466.477
DA-drogisterij	DA Holding BV	Drogisterij	Bart van Peltplein 12, Tilburg	210	1-4-1995	31-3-2015	37.795
BrainWash-kapper	Eazy Hair Holland BV	Kapsalon	Bart van Peltplein 10, Tilburg	109	1-10-2010	30-9-2015	20.894
Odema	Odema Hair & Body Shop BV	Wereldwinkel	Bart van Peltplein 9, Tilburg	108	1-5-2010	30-4-2020	19.523
Marc's Bloemen	Dhr. M.A.J. van Miert	Bloemist	Bart van Peltplein 7, Tilburg	48	1-10-2010	30-9-2020	9.402
Jumbo-supermarkt	Jumbo Supermarkten BV (*)	Supermarkt	Assendorperstraat 71, Zwolle	1.560	1-11-1999	31-10-2019	262.440
Totaal Willemstede Vastgoedfonds				4.546			816.533
(*) Bij Jumbo Supermarkten BV in onderhuur:							
DA-drogisterij	DA Holding BV	Drogisterij	Assendorperstraat 71, Zwolle	208			

Sectie 5

Financiële aspecten en rendementsberekeningen

Het Fonds is nog niet aangegaan en heeft derhalve nog geen economische activiteiten ondernomen. Van het Fonds zijn dan ook geen historische financiële overzichten beschikbaar.

Onderstaande bedragen zijn alle exclusief btw. Voor zover over de onderstaande kosten en vergoedingen niet-afrekbare btw verschuldigd is, dienen de onderstaande bedragen daarmee te worden vermeerderd.

5.1 Investing en kosten

De beleggingshorizon (looptijd van het Fonds) is gesteld op onbepaalde tijd, maar zal naar verwachting tussen de vijf en tien jaar zijn, afhankelijk van het optimale moment van verkoop van de Objecten. Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar met als waarschijnlijke Aanvangsdatum 31 juli 2013.

De Fondsinvestering die het Fonds doet (exclusief liquiditeitsreserve), bedraagt € 12.594.000 en bestaat uit de Verkrijgingsprijs van de Objecten, de Initiatiekosten en de Financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn als volgt nader gespecificeerd in tabel 2:

tabel 2

Fondsinvestering	
<i>alle bedragen in €</i>	
Verkrijgingsprijs	
Aankoopprijs	€ 11.110.428
Aankoopkosten	
overdrachtsbelasting	€ 666.626
makelaarskosten	€ 53.931
adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	€ 27.750
taxatiekosten	€ 15.000
notariskosten	€ 11.850
<i>totaal Aankoopkosten</i>	€ 775.157
totaal	€ 11.885.585
Initiatiekosten	
adviseurskosten	€ 68.007
Selectie- en structureringsvergoeding	€ 327.758
marketingkosten en kosten Prospectus	€ 80.000
Plaatsings- en onderzoeksvergoeding	€ 171.000
oprichtingskosten	€ 9.150
totaal	€ 655.915
Financieringskosten	€ 52.500
Fondsinvestering	€ 12.594.000

5.1.1 Verkrijgingsprijs

De Verkrijgingsprijs bestaat uit de aankoopprijs van de Objecten (€ 11.110.428) en de Aankoopkosten.

De Aankoopkosten bestaan uit de volgende posten:

Overdrachtsbelasting

De Objecten worden kosten koper gekocht. Dit betekent dat over de koopprijs 6,0% overdrachtsbelasting verschuldigd is. De Objecten worden in beginsel in de btw-sfeer geleverd.

De overdrachtsbelasting bedraagt € 666.626.

Makelaarskosten

Bij de verwerving van het Object in Zwolle treedt Wouters Makelaars BV als makelaar op. Hiervoor wordt een courtage van 1,5% van de aankoopprijs in rekening gebracht. Bij de verwerving van de Objecten in Tilburg is geen makelaar betrokken.

De makelaarskosten bedragen € 53.931 exclusief btw.

Adviseurskosten voor juridische en technische due diligence

Op het gebied van juridische aspecten treedt AKD NV als adviseur op ten aanzien de juridische due diligence. Een aan AKD NV verbonden notaris treedt tevens op als notaris.

K3H Advies BV verricht een technische due diligence en stelt tevens een meerjarenonderhoudsbegroting op. Wanneer dat noodzakelijk wordt geacht zullen aanvullende technische en milieukundige advieswerkzaamheden worden uitgevoerd.

De verwachte adviseurskosten bedragen 27.750 exclusief btw.

Taxatiekosten

Cushman & Wakefield VOF heeft de Objecten getaxeerd en brengt hiervoor € 5.000 per Object in rekening. Mogelijk brengt de hypothecaire financier additioneel door haar gemaakte taxatiekosten in rekening.

De verwachte taxatiekosten bedragen € 15.000 exclusief btw.

Notariskosten

De notariskosten hebben betrekking op het opstellen en passeren van de koop- en leveringsakten en de hypotheekakten. Deze kosten zijn vastgelegd in een offerte van de notaris.

De verwachte notariskosten bedragen € 11.850 exclusief btw.

5.1.2 Initiatiekosten

Bij aanvang van het Fonds worden diverse éénmalige kosten gemaakt. Tenzij hierna anders is vermeld zijn deze kosten gebaseerd op een schatting daarvan door de genoemde partijen in combinatie met de ervaringen van de Initiatiefnemer uit eerdere vastgoedfondsen. Eventuele besparingen en overschrijdingen van de kosten komen voor rekening van het vermogen van het Fonds.

De Initiatiekosten bestaan uit de volgende posten:

Adviseurskosten

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs adviseert op het gebied van fiscaliteit. Op het gebied van juridische aspecten treden Brands Advocaten en AKD NV als adviseur op. Het bedrijf Knowledge in Store voert vestigingsplaatsonderzoeken uit ten aanzien van de Objecten.

De verwachte adviseurskosten bedragen € 68.007 exclusief btw.

Selectie- en structureringsvergoeding

De Selectie- en structureringsvergoeding bedraagt 2,95% (exclusief btw) van de aankoopprijs van de Objecten (d.i. de Verkrijgingsprijs van de Objecten exclusief btw verminderd met de

Aankoopkosten). De Initiatiefnemer ontvangt deze vergoeding voor haar werkzaamheden alsmede voor de risico's die zij loopt met betrekking tot het structureren van het Fonds en de selectie en aankoop van de Objecten.

De selectie- en structureringsvergoeding bedraagt € 327.758 exclusief btw.

Marketingkosten en kosten Prospectus

Deze kosten houden verband met het schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren van het Prospectus en de goedkeuring van het Prospectus door de AFM, alsmede alle marketing-activiteiten en overige ondersteunende activiteiten om het benodigde Beleggerskapitaal te verzamelen.

De verwachte kosten voor de marketing en het Prospectus bedragen € 80.000 exclusief btw.

Plaatsings- en onderzoeksvergoeding

Adviesgroep Reyers van Buuren bv zal van het Fonds een Plaatsings- en onderzoeksvergoeding van 3,0% (exclusief btw) ontvangen over het Beleggerskapitaal voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering.

De Plaatsings- en onderzoeksvergoeding bedraagt € 171.000 exclusief btw.

Oprichtingskosten

Oprichtingskosten zijn juridische en notariële kosten voor het structureren en aangaan van het Fonds en de oprichting van de Stichting Bewaarder. Voorts behoren tot deze kosten de administratieve kosten die in verband met de oprichting in rekening worden gebracht door de bestuurders van de Stichting Bewaarder.

De verwachte oprichtingskosten bedragen € 9.150 exclusief btw.

5.1.3 Financieringskosten

De geschatte Financieringskosten betreft de afsluitprovisie van 0,75% over het vreemd vermogen die door de hypothecaire financier in rekening zal worden gebracht.

De verwachte Financieringskosten bedragen € 52.500.

5.2 Vermogensstructuur

De vermogensstructuur van het Fonds voorziet in een deel Beleggerskapitaal (eigen vermogen) en een deel vreemd vermogen (hypothecaire financiering), waaruit bij aanvang van het Fonds een liquiditeitsreserve wordt aangehouden.

tabel 3

Vermogensstructuur		
<i>alle bedragen in €</i>		
Verkrijgingsprijs	€ 11.885.585	
Initiatiekosten	€ 655.915	
kostprijs	€ 12.541.500	
Financieringskosten	€ 52.500	
Liquiditeitsreserve	€ 106.000	
Financieringsbehoefte	€ 12.700.000	
Hypothecaire lening	€ 7.000.000	55,1%
Beleggerskapitaal	€ 5.700.000	44,9%

5.2.1 Beleggerskapitaal

De Participanten in Willemstede Vastgoedfonds leggen voor hun deelname in totaal € 5.700.000 (exclusief Emissievergoeding) in, verdeeld over 1.140 Participaties van € 5.000 elk.

5.2.2 Vreemd vermogen

Naast het Beleggerskapitaal zal een 'non-recourse' hypothecaire financiering worden verschaft door een bank ter hoogte van € 7.000.000 in totaal. Dit is circa 55% van de Financieringsbehoefte en circa 63% van de indicatieve waarde van de Objecten zoals getaxeerd door Cushman & Wakefield VOF. De hypothecaire financiering wordt aangegaan voor een periode van vijf jaar. Na deze periode dient een nieuwe financiering te worden aangegaan tegen de dan geldende marktcondities, eventueel bij een andere bank. De rente op de hypothecaire financiering wordt gefixeerd voor vijf jaar. Het rentetarief bestaat uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag. Deze liquiditeitsopslag wordt gerekend vanwege de huidige turbulentie op de financieringsmarkt. Hoewel het rentetarief gefixeerd is, behoudt de bank zich het recht voor om de opslag te herzien, wanneer de marktomstandigheden dan wel een verzuimsituatie hiertoe aanleiding geven. De bank kan dit onder andere doen op basis van de algemene bankvoorwaarden.

In geval van een verzuimsituatie dan wel in geval de Objecten verkocht worden binnen de rentevastperiode van vijf jaar, kan er sprake zijn van een afkoopverlies. Dit afkoopverlies bestaat doorgaans uit de contante waarde van het verschil tussen het afgesloten vijfjaarstarief van de hypothecaire rente en het op het moment van verkoop geldende rentetarief voor vergelijkbare hypothecaire financieringen voor het restant van de looptijd. Wanneer dit tarief voor vergelijkbare hypothecaire financieringen voor de resterende looptijd hoger is dan het afgesloten vijfjaarstarief, wordt de contante waarde op nul gesteld. Wanneer het tarief voor de resterende looptijd lager is dan het afgesloten vijfjaarstarief, zal de contante waarde van dit verschil ten laste van het vermogen van het Fonds aan de bank moeten worden betaald. Dit levert liquiditeitsbeslag op voor het Fonds. Doorgaans wordt een boete gerekend voor vroegde aflossen van circa 1% per jaar van de hoofdsom.

Behoudens het eerste jaar van de hypothecaire financiering waarin 0,5% van de hoofdsom zal worden afgelost, wordt gedurende de resterende looptijd van de overeenkomst 1,0% per jaar afgelost op de hoofdsom van de financiering. Daarnaast wordt een loan to value-clausule overeengekomen. Met deze loan to value-clausule wordt echter geen rekening gehouden in de prognoses en rendementsberekeningen.

De loan to value-clausule of LTV kan leiden tot een hogere aflossingsverplichting gedurende de looptijd van het Fonds. In verband met de loan to value-clausule worden de Objecten jaarlijks gewaardeerd door de hypothecaire financier. Op basis van die waardering wordt vastgesteld of wordt voldaan aan de maximaal toegestane verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire financiering en de waarde van de Objecten. Die maximale toegestane verhouding bedraagt:

- tot 1 juli 2014: 70%
- van 1 juli 2014 tot 1 juli 2015: 69%
- van 1 juli 2015 tot 1 juli 2016: 68%
- van 1 juli 2016 tot 1 juli 2017: 67%
- van 1 juli 2017 tot einde van de looptijd van de hypothecaire financiering: 66%.

Indien de LTV op enig moment tussen de 1% en 5% meer bedraagt dan het maximaal toegestane percentage, wordt de aflossingsverplichting verhoogd naar 2% per jaar over de hoofd-

som. Indien de LTV op enig moment 5% of meer dan het maximaal toegestane percentage bedraagt, zal een cash sweep plaatsvinden. Er vindt dan geen uitkering plaats aan de Participanten totdat de LTV weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage.

Op basis van de taxaties van de hypothecaire financier heeft deze vastgesteld dat op de Aanvangsdatum de LTV 64% bedraagt.

De bij aanvang van het Fonds af te sluiten hypothecaire financiering kent een zogenoemde non recourse-clausule, wat betekent dat de bank zich uitsluitend kan verhalen op de Objecten en de huuropbrengsten uit de Objecten.

5.2.3 Liquiditeitsreserve

Bij aanvang van het Fonds zal een liquiditeitsreserve worden gevormd van € 106.000. Indien de Beheerder het noodzakelijk acht, zal deze reserve gedurende de looptijd worden aangevuld. Het is beoogd dat vanuit de liquiditeitsreserve een aanvulling plaats vindt in jaar twee om een Direct rendement uit te keren van 6,0%.

Tevens zal vanuit de liquiditeitsreserve € 75.000 worden aangewend voor onderhoudswerkzaamheden (inclusief begeleidingskosten Beheerder) aan de riolering, aan de luifel en voor het herbestraten van de parkeervoorzieningen aan het Bart van Peltplein in Tilburg.

De Initiatiefnemer verklaart dat het werkkapitaal van Willemstede Vastgoedfonds naar haar oordeel voor ten minste het eerste jaar na Aanvangsdatum toereikend is om aan de verplichtingen te voldoen.

5.3 Rendementsprognoses

Bij het opstellen en presenteren van de rendementsprognoses van het Fonds wordt een onderscheid gemaakt tussen het (Gemiddeld) Direct rendement en het (Gemiddeld) Indirect rendement. Het totaal van deze beide gemiddelde rendementen geeft het Gemiddeld totaalrendement. Bovendien wordt het Exploitatierendement gepresenteerd.

Daarnaast wordt een Internal Rate of Return (IRR) gehanteerd. Dit is een calculatiemethode waarbij het geprognosticeerde rendement wordt berekend, rekening houdend met de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven voor en opbrengsten van de belegging (tijds waarde van geld), uitgaande van de veronderstelling dat op de uitgekeerde som een vergelijkbaar rendement kan worden behaald gedurende de looptijd van de belegging. Bij een vergelijking tussen verschillende projecten op basis van het te behalen rendement is het derhalve beter dat te doen op basis van het IRR-rendement. Bij vastgoedbeleggingen is het IRR-rendement in beginsel lager dan het enkelvoudig rendement.

Tenzij anders vermeld zijn alle in het Prospectus opgenomen prognoses gemaakt op basis geschatte cijfers, gebaseerd op contracten, due diligence onderzoek, ervaringsgegevens van de Initiatiefnemer uit eerdere fondsen alsmede door het raadplegen van historische gegevens.

Indien nieuwe informatie na het uitkomen van dit Prospectus leidt tot feitelijke afwijkingen van in dit Prospectus opgenomen variabelen (zoals de rente voor de hypothecaire financiering), zal deelname van reeds ingeschreven Participanten geacht worden onherroepelijk te zijn indien na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds, het verwacht Gemiddeld direct rendement over een veronderstelde looptijd van het Fonds van 10 jaar ten minste 6,5% per jaar bedraagt.

Alle vergoedingen en kosten zijn exclusief btw en worden jaarlijks geïndexeerd conform tabel 5. Afwijkingen tussen de werkelijke opbrengsten en werkelijke kosten (realisatie) en de prognose zijn voor rekening van het Fonds.

tabel 4

Geprognosticeerd Exploitatieresultaat, Direct rendement en verloop liquiditeitsreserve										
alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
huuropbrengst	€ 821.928	€ 838.366	€ 855.134	€ 872.236	€ 889.681	€ 907.475	€ 925.624	€ 944.137	€ 963.019	€ 982.280
totale opbrengsten	€ 821.928	€ 838.366	€ 855.134	€ 872.236	€ 889.681	€ 907.475	€ 925.624	€ 944.137	€ 963.019	€ 982.280
Exploitatiekosten:										
beheersvergoeding	€ 36.987-	€ 37.726-	€ 38.481-	€ 39.251-	€ 40.036-	€ 40.836-	€ 41.653-	€ 42.486-	€ 43.336-	€ 44.203-
eigenaarslasten	€ 28.767-	€ 29.343-	€ 29.930-	€ 30.528-	€ 31.139-	€ 31.762-	€ 32.397-	€ 33.045-	€ 33.706-	€ 34.380-
onderhoud	€ 51.987-	€ 52.726-	€ 53.481-	€ 54.251-	€ 55.036-	€ 55.836-	€ 56.653-	€ 57.486-	€ 58.336-	€ 59.203-
adviseurs	€ 11.850-	€ 12.087-	€ 12.329-	€ 12.575-	€ 12.827-	€ 13.083-	€ 13.345-	€ 13.612-	€ 13.884-	€ 14.162-
overig	€ 18.000-	€ 18.360-	€ 18.727-	€ 19.102-	€ 19.484-	€ 19.873-	€ 20.271-	€ 20.676-	€ 21.090-	€ 21.512-
rente	€ 294.000-	€ 292.530-	€ 289.590-	€ 286.650-	€ 283.710-	€ 280.770-	€ 277.830-	€ 274.890-	€ 271.950-	€ 269.010-
Exploitatieresultaat	€ 380.337	€ 395.594	€ 412.596	€ 429.880	€ 447.450	€ 465.314	€ 483.475	€ 501.941	€ 520.718	€ 539.811
Exploitatierendement	6,7%	6,9%	7,2%	7,5%	7,9%	8,2%	8,7%	9,1%	9,4%	9,7%
Gemiddeld exploitatierendement	8,1%									
Afschrijvingen:										
afschrijvingen Objecten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
afschrijvingen geactiveerde Aankoopkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	€ 131.183-	€ 131.183-	€ 131.183-	€ 131.183-	€ 131.183-	€ 131.183-	€ -	€ -	€ -	€ -
afschrijving geactiveerde Financieringskosten	€ 10.500-	€ 10.500-	€ 10.500-	€ 10.500-	€ 10.500-	€ 10.500-	€ 10.500-	€ 10.500-	€ 10.500-	€ 10.500-
resultaat uit exploitatie na afschrijvingen	€ 238.654	€ 253.911	€ 270.913	€ 288.197	€ 305.768	€ 323.614	€ 341.975	€ 360.941	€ 380.518	€ 400.711
correctie afschrijvingen Objecten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
correctie afschrijvingen geactiveerde Aankoopkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	€ 131.183	€ 131.183	€ 131.183	€ 131.183	€ 131.183	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500
aflossing op hypotheecaire lening	€ 35.000-	€ 70.000-	€ 70.000-	€ 70.000-	€ 70.000-	€ 70.000-	€ 70.000-	€ 70.000-	€ 70.000-	€ 70.000-
uitkering uit liquiditeitsreserve	€ -	€ 16.406	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
voor uitkering beschikbaar	€ 345.337	€ 342.000	€ 342.596	€ 359.880	€ 377.450	€ 395.314	€ 413.475	€ 431.941	€ 450.718	€ 469.811
uitkering per Participatie	€ 303	€ 300	€ 301	€ 316	€ 331	€ 347	€ 376	€ 392	€ 409	€ 425
Direct rendement	6,1%	6,0%	6,0%	6,3%	6,6%	6,9%	7,5%	7,8%	8,2%	8,5%
Gemiddeld direct rendement	7,0%									
liquiditeitsreserve bij aanvang periode	€ 106.000	€ 31.116	€ 14.710	€ 14.710	€ 14.710	€ 14.710	€ 14.710	€ 14.710	€ 14.710	€ 14.710
onttrekking ten behoeve van uitkeringen	€ -	€ 16.406-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
onttrekking ten behoeve van investeringen in Objecten	€ 74.884-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
liquiditeitsreserve bij einde periode	€ 31.116	€ 14.710	€ 14.710	€ 14.710	€ 14.710	€ 14.710	€ 14.710	€ 14.710	€ 14.710	€ 14.710

5.3.1 Prognose Exploitatierendement en Direct rendement

Het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 8,1% per jaar. Zie tabel 4.

Het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 7,0% per jaar. Zie tabel 4.

De volgende factoren zijn van invloed op het Exploitatieresultaat:

Huuropbrengsten

De huren worden jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. In de prognoses is gerekend met de jaarlijkse indexeringen zoals weergegeven in tabel 5.

tabel 5

Indexeringen										
Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	
0,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Gekozen is voor een benadering van de inflatieontwikkeling in lijn met de streefnorm van de Europese Centrale Bank en de Consensus Forecast van de IPD/ROZ van 2% per jaar voor de periode 2013 tot en met 2027. In het eerste beleggingsjaar wordt een indexatie toegepast van 0,7%. Hierbij wordt rekening gehouden met de indexeringsmomenten in de huurovereenkomsten. In de jaren daarna wordt met 2,0% per jaar gerekend. Het twintigjarige gemiddelde inflatiepercentage (over 1988 - 2007) bedroeg volgens het CBS 2,27%. De gekozen indexeringsvoet van 2,0% wordt eveneens toegepast op de Exploitatiekosten, ook in jaar 1.

Rentebaten

In verband met de zeer lage rentestand, wordt in de prognoses geen rekening gehouden met eventuele rentebaten vanuit de cashposities in het Fonds.

Beheervergoeding

Conform de Fondsvoorwaarden ontvangt de Beheerder jaarlijks een beheervergoeding van 4,5% (exclusief btw) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten. Dit is de per jaar aan huurders gefactureerde huursom, exclusief btw, exclusief service kosten en exclusief promotiebijdragen en gecorrigeerd voor incentives.

Het beheer bestaat uit alle handelingen om het Fonds naar behoren te laten functioneren zoals het factureren en incasseren van de huursommen, het voeren van de dagelijkse administratie en het doen van aangiften, het opstellen van de conceptjaarrekening, het verzorgen van het dagelijks technisch beheer, het dagelijks commercieel beheer en de communicatie met Participanten, Stichting Bewaarder en huurders.

Er kunnen additionele werkzaamheden voorkomen die niet tot de standaard beheeractiviteiten van de Beheerder behoren maar wel worden uitgevoerd. Dit betreft onder andere werkzaamheden met betrekking tot grootschalige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten, afhandeling van juridische geschillen en (her)financieringstrajecten. Hiervoor worden additionele vergoedingen gerekend, overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de Fondsvoorwaarden (artikel 12.3). In de prognose voor de exploitatie (tabel 4) is onder de post 'overig' een schatting van de eventuele onvoorziene vergoedingen inbegrepen voor de begeleiding van deze werkzaamheden door de Beheerder.

Voorts kunnen zich mogelijkheden voordoen waarbij de Beheerder door extra inspanningen substantiële (rendements)verbeteringen kan realiseren die niet zijn geprognosticeerd, zoals herontwikkeling en uitbreiding van de Objecten. Bedoelde werkzaamheden worden per geval, met de bijkomende extra vergoedingen voor de Beheerder, vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de vergadering van Participanten.

Eigenaarslasten

Tot de eigenaarslasten behoren diverse kostenposten, zoals onroerendezaakbelasting, precario, bijdragen aan verenigingen van eigenaren, waterschapslasten, rioolrechten en verzekeringspremies. Naast de kosten voor het verzekeren van de Objecten betreft dit een bijdrage van € 3.000 in de kosten voor een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder. Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde waarde van de Objecten.

Onderhoud

Door middel van een gedetailleerde meerjarenonderhoudsbegroting maakt K3H Advies een inschatting van de jaarlijkse onderhoudskosten. Geprognosticeerde onderhoudsbedragen zullen door middel van een dotatie onderhoudsvoorziening ten laste van het jaarresultaat van het Fonds worden gebracht. De dotatie onderhoud in tabel 4 is gebaseerd op ervaringsgegevens van de Initiatiefnemer in eerdere fondsen en bedraagt in jaar 1 voor het Bart van Peltplein in Tilburg € 25.059 en voor de Assendorperstraat in Zwolle € 26.928. In deze onderhoudsdotatie is een eenmalige reservering van € 5.000 voor de verwijdering en vervanging van de asbesthoudende ventilatiepijp in het Object in Tilburg opgenomen alsmede een reservering van € 15.000 per jaar om het dak in Zwolle in jaar 6 te kunnen vervangen.

De feitelijke kosten voor het onderhoud zullen jaarlijks voldaan worden uit deze voorziening.

Adviseurs

De post adviseurs betreft de vergoedingen die zijn verschuldigd aan adviseurs in verband met de controle van de jaarrekening en overige werkzaamheden op financieel, juridisch of fiscaal gebied en een jaarlijkse waardering van de Objecten door Cushman & Wakefield VOF. Voor

de waardering van de Objecten zal eens in de drie jaar een volledige taxatie plaatsvinden en de overige jaren een desktop taxatie.

Overig

Overige kosten hebben betrekking op onvoorziene lasten (waaronder additionele vergoedingen voor de Beheerder, zie onder 'beheervergoeding' hierboven), de jaarlijkse kosten van de Stichting Bewaarder en een jaarlijkse bijdrage aan de AFM in verband met de kosten van permanent toezicht op het Fonds, de Beheerder en de Stichting Bewaarder. De geschatte jaarlijkse kosten van de Stichting Bewaarder bedragen € 5.000 en worden in rekening gebracht op basis van het werkelijk aantal bestede uren door de bestuurders van de Stichting Bewaarder. De jaarlijkse bijdrage in de kosten van het toezicht van de AFM bedragen € 3.000.

Rente

Over de opgenomen hypothecaire financiering is rente verschuldigd. In de prognose is gerekend met een hypotheekrente van 4,20% per jaar voor de duur van tien jaar. De rente wordt door het aangaan van een rentevastperiode voor vijf jaar vastgelegd. Aangezien de feitelijke rente pas kort voor de Aanvangsdatum van het Fonds definitief wordt bepaald, kan de in de rendementsprognose gehanteerde rente afwijken van de feitelijke rente.

Naast vernoemde factoren zijn de navolgende factoren van invloed op het Direct rendement:

Aflossingen

Op de opgenomen hypothecaire financiering dient te worden afgelost. In het eerste jaar bedraagt de aflossing 0,5% van de hoofdsom, in de jaren daarna 1% van de hoofdsom.

Wanneer de loan to value-clausule wordt geschonden (omdat de waarde van de Objecten onvoldoende is om aan de overeengekomen verhoudingen te voldoen) worden de aflossingsverplichtingen verhoogd naar 2% per jaar of wordt een cash sweep ingesteld. Bij een cash sweep ontvangen de Participanten geen uitkering meer totdat weer aan de gestelde voorwaarden onder de loan to value-clausule wordt voldaan. Met deze eventuele extra aflossingen wordt in de geprognosticeerde rendementsberekeningen geen rekening gehouden.

Afschrijvingen Objecten

Bij de bepaling van de residuwaarde van de Objecten wordt een inschatting gemaakt van de huidige waarde van de Objecten indien de geschatte economische levensduur (welke gelijk gesteld is aan de looptijd van het Fonds) is bereikt; indien deze waarde nagenoeg gelijk is aan de aankoopprijs zal de afschrijving nul bedragen, aangezien dit het uitgangspunt is bij aanvang van het Fonds is er geen afschrijvingslast opgenomen in het geprognosticeerd resultaat uit exploitatie van de Objecten.

Afschrijvingen geactiveerde Aankoopkosten

Indien de opbrengstwaarde hoger is dan de verkrijgingprijs van de Objecten en de geactiveerde Aankoopkosten, wordt er niet afgeschreven. Aangezien dit het uitgangspunt is bij aanvang van het Fonds is er geen afschrijvingslast opgenomen in het geprognosticeerd resultaat uit exploitatie van de Objecten.

Afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten

De geactiveerde Initiatiekosten worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

Afschrijvingen geactiveerde Financieringskosten

De geactiveerde Financieringskosten worden over de looptijd ten laste van het exploitatiere-sultaat gebracht. Er is van uitgegaan dat na de looptijd van de initiële hypothecaire financie-ring wederom Financieringskosten van € 52.500 betaald dienen te worden. Uitgangspositie daarbij is dat deze Financieringskosten worden gefinancierd door de bank.

5.3.2 Prognose verkoopresultaat

De beleggingsperiode (de looptijd van het Fonds) zal naar verwachting liggen tussen de vijf en tien jaar, afhankelijk van het optimale moment van verkoop van de Objecten. De Beheer-der zal vanaf het vijfde beleggingsjaar jaarlijks advies uitbrengen over het ideale verkoopmo-ment. De Participanten beslissen met volstrekte meerderheid over de feitelijke verkoop van de Objecten, nadat de Beheerder en de Stichting Bewaarder daartoe gezamenlijk het voorstel hebben gedaan.

Het geprognosticeerde Indirect rendement (verkoopresultaat) over een veronderstelde beleg-gingsperiode van tien jaar bedraagt 18%, oftewel 1,8% per jaar.

tabel 6

Geprognosticeerd verkoopresultaat	
<i>alle bedragen in €</i>	
verkoopprijs	€ 13.365.865
Verkrijgingsprijs inclusief investeringen in Objecten	€ 11.960.469-
brutoverkoopresultaat	€ 1.405.396
Verkoopkosten	€ 200.488-
Nettoverkoopresultaat	€ 1.204.908
Performance fee	€ 120.022-
verkoopresultaat na Performance fee	€ 1.084.886

De volgende factoren bepalen het verkoopresultaat:

Verkoopprijs

De verkoopprijs van de Objecten is afhankelijk van diverse op het toekomstige moment van verkoop zich voordoende omstandigheden, zoals de economische situatie, de rente, de huur-ontwikkelingen, de inflatie, de situatie op de onroerendgoedmarkt en de ontwikkeling van de locatie van de Objecten.

De geprognosticeerde verkoopprijs van de Objecten is bepaald op basis van een bruto-aanvangsrendement (BAR) van 7,3% voor het Object in Zwolle en 7,4% voor het Object in Tilburg. Deze aanvangsrendementen zijn gelijk aan de BAR ten tijde van de aankoop van de Objecten.

De huuropbrengsten worden jaarlijks geïndexeerd.

Verkoopkosten

De Verkoopkosten worden begroot op 1,50% van de verkoopprijs van de Objecten (exclusief btw) en bestaan uit twee componenten.

Ten eerste brengt de Beheerder bij verkoop en levering een begeleidingsfee van 1,25% over de verkoopprijs van de Objecten (exclusief btw) in rekening die ten laste komt van het ver-mogen van het Fonds. Deze begeleidingsfee is ook verschuldigd indien de Objecten worden vervreemd door middel van de overdracht van de Participaties. Ook is de begeleidingsfee verschuldigd in geval van de verkoop en levering van een deel van de Objecten. Uit de bege-

leidingsfee zal de Beheerder de kosten van de eventueel in te schakelen makelaar voldoen, voor zover die kosten niet meer bedragen dan bedoelde begeleidingsfee. Indien de kosten van een ingeschakelde makelaar meer bedragen dan 1,25% van de verkoopprijs van de Objecten (exclusief btw), komt het meerdere ten laste van het vermogen van het Fonds.

Ten tweede komen naast de begeleidingsfee eventuele additionele advieskosten in verband met de verkoop en levering (van een deel) van een Object en/of boetes bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering ten laste van het vermogen van het Fonds. Deze zijn begroot op 0,25% van de verkoopprijs (exclusief btw), maar kunnen afhankelijk van de omstandigheden hoger of lager uitvallen.

Performance fee

Bij verkoop van de Objecten, of delen daarvan, ontvangt de Beheerder een performance fee van 25% over de Gerealiseerde winst van de Objecten verminderd met de Bevoorrechte opbrengst van 8,1% voor de Participanten. Het toekennen van een Performance fee waarborgt een blijvende betrokkenheid van de Beheerder, alsmede een gelijke focus van alle betrokken partijen.

5.3.3 Prognose Gemiddeld totaalrendement

Over een beleggingsperiode van tien jaar wordt een Gemiddeld totaalrendement geprognosticeerd van 8,8% per jaar. Zie tabel 7.

tabel 7

Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement											
<i>alle bedragen in €</i>		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
uitkering per Participatie	€	303	€ 300	€ 301	€ 316	€ 331	€ 347	€ 376	€ 392	€ 409	€ 425
einduitkering per Participatie (exclusief inleg)											€ 899
Direct rendement per Participatie		6,1%	6,0%	6,0%	6,3%	6,6%	6,9%	7,5%	7,8%	8,2%	8,5%
Indirect rendement per Participatie											18,0%
Gemiddeld direct rendement		7,0%									
Gemiddeld indirect rendement		1,8%									
Gemiddeld totaalrendement		8,8%									

5.3.4 Uitkeringen

Periodieke rendementsuitkering

Het streven is dat eens per kwartaal het Direct rendement wordt uitgekeerd. Naar verwachting bedraagt de rendementsuitkering in het eerste jaar 6,1%, in de jaren twee en drie 6,0%, waarna de verwachting is dat de uitkering zal groeien naar 8,5% in jaar tien. Om deze uitkering van 6,0% mogelijk te maken in jaar twee zullen er middelen vrijvallen uit de liquiditeitsreserve (zie ook tabel 4).

Einduitkering

De einduitkering vindt plaats na realisatie van de verkoop van de Objecten en/of Participaties en de vereffening van het Fonds. Voor verdere informatie omtrent de einduitkering wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 19). Zie tabel 8.

tabel 8

Geprognosticeerde einduitkering	
<i>alle bedragen in €</i>	
verkoopprijs	€ 13.365.865
Performance fee	€ 120.022-
Verkoopkosten	€ 200.488-
restschuld hypotheek	€ 6.335.000-
nettokasstroom uit verkoop	€ 6.710.356
saldo liquiditeitsreserve	€ 14.710
beschikbaar voor uitkering	€ 6.725.066
einduitkering per Participatie (inclusief inleg)	€ 5.899

5.3.5 Geprognosticeerde kasstroom

De geprognosticeerde kasstroom is bepaald met inbegrip van een jaarlijkse aflossing op de hypothecaire financiering. Zie tabel 9.

tabel 9

Geprognosticeerde kasstroom										
<i>alle bedragen in €</i>	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Exploitatieresultaat	€ 238.654	€ 253.911	€ 270.913	€ 288.197	€ 305.768	€ 454.814	€ 487.975	€ 506.441	€ 525.218	€ 544.311
correctie afschrijvingen Objecten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
correctie afschrijvingen geactiveerde Aankoopkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	€ 131.183	€ 131.183	€ 131.183	€ 131.183	€ 131.183	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500
uitkering uit liquiditeitsreserve	€ -	€ 16.406	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
terugbetaling op Participaties	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.700.000
aflossing op hypothecaire financiering	€ 35.000-	€ 70.000-	€ 70.000-	€ 70.000-	€ 70.000-	€ 70.000-	€ 70.000-	€ 70.000-	€ 70.000-	€ 70.000-
einduitkering	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.025.065
beschikbaar voor uitkering	€ 345.337	€ 342.000	€ 342.596	€ 359.880	€ 377.450	€ 395.314	€ 428.475	€ 446.941	€ 465.718	€ 7.209.877
kasstroom per Participatie	€ 5.000-	€ 303	€ 300	€ 301	€ 316	€ 331	€ 347	€ 376	€ 392	€ 409
cumulatieve kasstroom per Participatie	€ 5.000-	€ 4.697-	€ 4.397-	€ 4.097-	€ 3.781-	€ 3.450-	€ 3.103-	€ 2.727-	€ 2.335-	€ 1.927-
IRR	8,0%									

5.3.6 Geprognosticeerde IRR

Over een beleggingsperiode van tien jaar wordt een Internal Rate of Return (IRR) geprognosticeerd van 8,0%.

5.3.7 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

In tabel 10 zijn de geprognosticeerde rendementen samengevat weergegeven.

tabel 10

Samenvatting geprognosticeerde rendementen	
verwacht jaarlijks Gemiddeld exploitatierendement *	8,1%
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement *	7,0%
verwacht jaarlijks Gemiddeld totaalrendement *	8,8%
verwachte Internal Rate of Return (IRR)	8,0%
uitkeringsniveau jaar 1	6,1%

* Enkelvoudige rendementen op basis van een beschouwingsperiode van tien jaar.

5.4 Scenarioanalyse

De rendementsprognoses zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld en zijn gebaseerd op de aannames zoals die hiervoor zijn toegelicht en die bij het schrijven van het Prospectus reëel werden verondersteld.

De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze aannames in enige mate invloed uitoefenen. Dat betreffen, met betrekking tot de verkrijging van de Objecten, de aankoopprijs en de notariskosten, met betrekking tot de Initiatiekosten, de adviseurskosten, de makelaarskosten, taxatiekosten, selectie- en structureringsvergoeding, marketingkosten en kosten voor het Prospectus, de Plaatsings- en onderzoeksvergoeding en de

oprichtingskosten, de Financieringskosten, met betrekking tot de exploitatie van de Objecten, de huuropbrengst, de kosten van leegstand, de beheervergoeding, eigenaarslasten (voor zover dat betreft de bijdragen aan een vereniging van eigenaren en verzekeringspremies), kosten van onderhoud, adviseurskosten, de hypothecaire rente en de overige kosten en, tot slot met betrekking tot de verkoop van de Objecten, de verkoopprijs, de Verkoopkosten en de Performance fee.

Daartegenover staan factoren waarop de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed op kunnen uitoefenen. Dat betreffen de factoren die van overheidswege worden bepaald of anderszins buiten de invloedssfeer van de Beheerder of zijn bestuurders liggen, zoals wijzigingen in de wet- en regelgeving, de solvabiliteit van huurders (die tot huurderiving of zelfs leegstand kan leiden), ontwikkelingen op de financiële markten (die gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van de hypothecaire rente en/of de commerciële opslag en/of de liquiditeitsopslag die de hypothecaire financier bovenop de hypothecaire rente in rekening kan brengen), economische ontwikkelingen, inflatie (waarop de indexering van de huurprijzen is gebaseerd en derhalve in belangrijke mate bepalend is voor de huur- en verkoopopbrengsten van de Objecten en waarvan tevens het niveau van de kosten die het Fonds zal maken van afhankelijk is), belastingen (zoals, met betrekking tot de verkrijging van de Objecten, de overdrachtsbelasting, en met betrekking tot de exploitatie van de Objecten, de niet verrekenbare btw en de eigenaarslasten (voor zover dat betreft de onroerende zaakbelasting, precario, waterschapslasten en rioolrechten)).

Om inzage te geven in de wijze waarop het Gemiddeld direct rendement en het Gemiddeld indirect rendement afhankelijk zijn van enkele belangrijke aannames, wordt de invloed van veranderende omstandigheden hieronder weergegeven.

Financieringsrente

De rente op de hypothecaire financiering zal worden gefixeerd bij het aangaan van het Fonds voor een periode van vijf jaar tegen het dan geldende vijfjaarstarief verhoogd met een commerciële - en liquiditeitsopslag. In de prognose wordt hiervoor een rekenrente gehanteerd van 4,20% hetgeen ten tijde van het schrijven van het Prospectus een reële financieringsrente is. In tabel 11 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende financieringsrentes.

tabel 11

Financieringsrente				
	Financierings- rente	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
financieringsrente lager dan prognose	3,7%	7,6%	1,8%	9,4%
financieringsrente in prognose	4,2%	7,0%	1,8%	8,8%
financieringsrente hoger dan prognose	4,7%	6,4%	1,9%	8,3%

Verkoopprijs

In tabel 12 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende verkoopprijzen na tien jaar.

tabel 12

Verkoopprijs				
	BAR	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
verkoopprijs gebaseerd op lagere BAR dan prognose	6,85%	7,0%	3,1%	10,1%
verkoopprijs gebaseerd op BAR in prognose	7,35%	7,0%	1,8%	8,8%
verkoopprijs gebaseerd op BAR waarbij Beleggerskapitaal en hypothecaire financiering kunnen worden terugbetaald	8,00%	7,0%	0,0%	7,0%

Zoals in de Fondsvoorwaarden is bepaald kunnen de Participanten, op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Stichting Bewaarder, besluiten tot (voortijdige) verkoop van de Objecten. Dit besluit kan onder andere zijn ingegeven door verbeterde marktomstandigheden waardoor een hogere verkoopprijs gerealiseerd kan worden.

Inflatie

In tabel 13 staat een overzicht van de geprognoseerde rendementen bij verschillende inflatiepercentages.

tabel 13

Inflatie				
	Gemiddeld inflatiepercentage	Geprognoseerd Gemiddeld direct rendement	Geprognoseerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognoseerd Gemiddeld totaalrendement
Inflatie hoger dan prognose	2,4%	7,3%	2,7%	10,0%
Inflatie in prognose	1,9%	7,0%	1,8%	8,8%
Inflatie lager dan prognose	1,4%	6,7%	0,9%	7,6%

Hetgeen hiervoor is gemeld over de invloed van de Beheerder of zijn bestuurders op de factoren met betrekking tot de aannames van de rendementsprognose, geldt evenzeer voor de bovenstaande alternatieve aannames met betrekking tot de financieringsrente, verkoopprijs en inflatie.

Sectie 6

Fiscale aspecten

De belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse praktijk zijn aan verandering onderhevig. Daarom is het belangrijk notie te nemen van de fiscale aspecten met betrekking tot deelname in het Fonds. De informatie in deze sectie is opgesteld naar de stand van de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 3 juli 2013 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Deze sectie bevat algemene informatie over de fiscale gevolgen van deelname in Willemstede Vastgoedfonds. Als uitgangspunt wordt gehanteerd deelname door een vennootschap, dan wel natuurlijke persoon. Deze informatie is van algemene aard en vormt geen advies met betrekking tot de specifieke persoonlijke situatie van de Participant.

De informatie in deze sectie is uitsluitend van toepassing op (fiscaal) in Nederland woonachtige Participanten.

Deze sectie is opgesteld op verzoek van en gericht aan de Initiatiefnemer en wordt beheerst door de algemene voorwaarden van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs.

6.1 Belastingpositie van Willemstede Vastgoedfonds

In de Fondsvoorwaarden wordt bepaald dat Participaties uitsluitend aan het Fonds kunnen worden overgedragen, waarvoor de toestemming van de Beheerder is vereist. Hierdoor wordt het Fonds als fiscaal transparant aangemerkt.

Vanwege de beperkte overdraagbaarheid van de Participaties kwalificeert het Fonds als 'besloten' en daarmee als 'fiscaal transparant' voor toepassing van de vennootschaps- en inkomstenbelasting. Fiscale transparantie houdt in dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is. Als gevolg hiervan wordt iedere Participant afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn eigen fiscale positie, waarbij de bezittingen en schulden, alsmede de resultaten van het Fonds aan de Participanten worden toegerekend naar rato van hun winstgerechtigdheid. Deze transparantie brengt dan ook mee dat waar wordt gesproken van Participatie, voor fiscale doeleinden eigenlijk moet worden gelezen: het pro rata gedeelte in de bezittingen en schulden van het Fonds. De belastingdienst heeft de fiscale transparantie van het Fonds bevestigd.

Toetsing van de fiscale transparantie geschiedt niet slechts aan de hand van de Fondsvoorwaarden, doch mede aan de hand van de feiten. Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan, indien bijvoorbeeld verkoop van Participaties, hoewel contractueel niet geoorloofd, toch zou plaatsvinden aan anderen dan het Fonds.

6.2 Fiscale behandeling van de Participanten

6.2.1 Participanten/natuurlijke personen

In de inkomstenbelasting vindt belastingheffing van particulieren plaats door toepassing van het zogeheten 'boxenstelsel'. Box 1 bevat het Inkomen uit werk en woning, Box 2 bevat het Inkomen uit aanmerkelijk belang en Box 3 bevat het Inkomen uit sparen en beleggen.

In beginsel valt de Participatie voor beleggende particulieren in Box 3. Neemt de particuliere Participant echter als ondernemer of resultaatgenieter (van resultaat uit overige werkzaamheden) deel, dan behoort de Participatie mogelijk tot Box 1. In dat geval raden wij u aan contact op te nemen met uw eigen fiscaal adviseur.

6.2.1.1 Box 3 inkomen

In Box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Participant wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement van 4% over de waarde in het economische verkeer van het pro rata toegerekende vastgoed alsook van de overige activa dat de Participatie vertegenwoordigt aan het begin van het betreffende kalenderjaar. Op deze waarde mogen de samenhangende schulden met de Participatie zelve (financieringsschuld Participant) en binnen het Fonds, met de activiteiten van de exploitatie van het vastgoed (o.a. hypotheekschuld), in mindering worden gebracht op basis van de omvang van dergelijke schulden aan het begin van het kalenderjaar.

Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 30% inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo - tezamen met de overige bezittingen van de Participant - het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt € 21.139 per belastingplichtige ofwel voor partners € 42.278 (2013). Er dient rekening gehouden te worden met een niet-aftekbare schuldendrempel van € 2.900 per belastingplichtige, ofwel € 5.800 (2013) voor partners. Per saldo bedraagt de belastingdruk 1,2%.

Eventuele verkoopwinsten zijn net als de daadwerkelijke (huur)inkomsten als zodanig niet belast en eventuele verkoopverliezen zijn net als daadwerkelijk gemaakte kosten niet aftrekbaar.

Nu het Fonds pas in de loop van het jaar 2013 zal worden opgezet, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting voor het jaar 2014 met een Participatie in het Fonds rekening gehouden dienen te worden (de peildatum is immers het begin van het kalenderjaar).

6.2.1.2 Box 1 inkomen

Theoretisch bezien, kan de Participatie op een tweetal gronden behoren tot het Box 1-vermogen:

- 1) de Participatie dient te worden toegerekend aan een reeds bestaande onderneming dan wel werkzaamheid, namelijk in het geval de Participatie een rechtstreeks verband houdt met een reeds bestaande onderneming dan wel werkzaamheid van de Participant. Deze toerekening vindt uitsluitend plaats in het geval de activiteiten van de reeds bestaande onderneming/werkzaamheid van de Participant in dezelfde lijn liggen als de activiteiten in het Fonds.
- 2) de Participatie dient te worden toegerekend aan het Box 1-vermogen, omdat de activiteiten van het Fonds als zodanig kwalificeren als een onderneming dan wel een werkzaamheid. Wanneer de activiteiten van het Fonds normaal vermogensbeheer te boven gaan, bijvoorbeeld wanneer het Fonds vastgoed gaat ontwikkelen of herontwikkelen, geldt dat sprake kan zijn van het drijven van een onderneming of van het realiseren van resultaat uit overige werkzaamheden door het Fonds. In dat geval worden de ondernemingsgewijze activiteiten/werkzaamheden van het Fonds toegerekend aan de Participanten, zodat zij feitelijk de onderneming/werkzaamheid uitoefenen. Op basis van de thans gestelde uitgangspunten aangaande de activiteiten van het Fonds is hiervan overigens geen sprake hetgeen de belastingdienst zal worden verzocht te bevestigen.

In Box 1 wordt het belastbaar inkomen bepaald aan de hand van de regels van 'goed koopmansgebruik'. Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, is belast

tegen het progressieve tarief (maximaal 52%). Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van het Object, is aftrekbaar van het belastbare inkomen van de Participant-ondernemer/resultaatgenieter, maar tot maximaal het bedrag van de uitgifteprijs, inclusief Emissievergoeding, van de gehouden Participaties door de participerende ondernemer/resultaatgenieter.

6.2.2 Participanten/rechtspersonen

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) zijn naar huidig recht in 2013 onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 20% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% over het meerdere.

Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, wordt begrepen in zijn belastbare winst en belast tegen maximaal 25% vennootschapsbelasting, tenzij voor de met de vervreemding behaalde fiscale winst een herinvesteringsreserve wordt gevormd. Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van het vastgoed, is aftrekbaar van de belastbare winst van de Participant, maar tot maximaal het bedrag van de uitgifteprijs, inclusief Emissievergoeding, van de gehouden Participaties door de participerende rechtspersoon.

6.2.2.1 Bepaling van het resultaat bij ondernemers/resultaatgenieters en rechtspersonen

In de hiervóór beschreven gevallen waarin de Participatie wordt gehouden door een ondernemer, resultaatgenieter of rechtspersoon die vennootschapsbelastingplichtig is, geldt de volgende methode van winstberekening (eenvoudshalve wordt hierna gesproken van 'ondernemers/rechtspersonen').

Alle opbrengsten en alle kosten worden in de heffing betrokken op basis van het winstregime, een en ander volgens de regels van 'goed koopmansgebruik'. De wettelijke regeling omvat echter enige meer specifieke voorschriften en faciliteiten welke in acht genomen dienen te worden bij het bepalen van het belastbare resultaat. Deze worden hieronder kort toegelicht.

Fiscale afschrijving

Voor participerende ondernemers/rechtspersonen bestaat de mogelijkheid om af te schrijven op de fiscale boekwaarde van het vastgoed, bestaande uit de verkrijgingsprijs van het Object en de direct met de verkrijging daarvan samenhangende kosten, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten, due diligence kosten en makelaarskosten. Na afboeking van een herinvesteringsreserve geldt een lagere fiscale boekwaarde en afschrijvingsbasis.

Op vastgoed kan niet verder worden afgeschreven dan tot de zogeheten 'bodemwaarde'. Bij beleggingsvastgoed wordt de bodemwaarde gesteld op 100% van de WOZ-waarde van het gebouw. Aldus zal fiscale afschrijving in casu zeer beperkt of niet aan de orde zijn. In het Prospectus (de rendementsprognoses en de scenarioanalyses) is daarom geen rekening gehouden met fiscale afschrijving.

Renteaftrekbeperkingen

Indien de Participatie gefinancierd wordt met geleend geld, is in principe de rente op deze lening fiscaal aftrekbaar. Echter, in specifieke gevallen kunnen renteaftrekbeperkingen van toepassing zijn.

Herinvesteringsreserve

De participerende ondernemer/rechtspersoon, doch niet de participerende resultaatgenieter, kan boekwinsten behaald bij de vervreemding van bedrijfsmiddelen onder voorwaarden dote-

ren aan een herinvesteringsreserve en daarmee de heffing uitstellen. Hiermee wordt een liquiditeits- en dus rentevoordeel behaald.

Onder bedrijfsmiddelen worden verstaan 'de tot het bedrijfsvermogen behorende zaken, die - in tegenstelling tot de zaken die voor de omzet zijn bestemd - behoren tot het vaste kapitaal en bestemd zijn om voor de uitoefening van het bedrijf te worden gebruikt'. Vermogensrechten die ter belegging worden gehouden - zoals effecten - worden expliciet niet aangemerkt als bedrijfsmiddelen en vallen buiten de regeling. Ook voor winst bij de verkoop van voorraden kan geen herinvesteringsreserve worden gevormd.

De Hoge Raad besliste op 30 september 2005 voor een vastgoedbeleggingsvennootschap die voor de vennootschapsbelasting een herinvesteringsreserve had gevormd voor de behaalde boekwinst bij de verkoop van het voorheen door haar in volle eigendom gehouden en verhuurde bedrijfspand met ondergrond, dat zij deze herinvesteringsreserve mocht afboeken op een investering in een vastgoed-CV. In casu verkreeg de BV een significant belang en bemoeienis in een CV. Gezien het specifieke karakter van deze casus is terughoudendheid bij toepassing van deze uitspraak naar 'algemene situaties' vooralsnog geboden. Deze uitspraak ondersteunt de stelling dat een vastgoedbeleggingsvennootschap een herinvesteringsreserve kan aanwenden bij participatie in een besloten fonds. Bovendien kan zij een herinvesteringsreserve vormen voor haar aandeel in de eventuele toekomstige verkoopwinst bij verkoop van de onroerende zaken van het fonds, omdat verhuurd vastgoed in de regel als een bedrijfsmiddel wordt gezien.

Om een herinvesteringsreserve te kunnen vormen en aan te wenden, moet er aan bepaalde voorwaarden voldaan worden. Dit is uitdrukkelijk de verantwoordelijkheid van iedere Participant. Onderstaand worden deze voorwaarden summier besproken.

Herinvesteringsvoornemen

De participerende ondernemer/rechtspersoon mag slechts een winst, gerealiseerd met de verkoop van een bedrijfsmiddel, reserveren indien het voornemen bestaat om binnen een termijn van drie jaren na het boekjaar van vervreemding te herinvesteren. Dit vervangingsvoornemen dient aantoonbaar te zijn. Komt het voornemen om te vervangen in enig jaar te vervallen, dan dient in dat jaar de reserve aan de fiscale winst te worden toegevoegd.

Boekwaarde-eis

De afboeking van een herinvesteringsreserve mag er niet toe leiden dat de fiscale boekwaarde van het bedrijfsmiddel waarin is geherinvesteerd of de gezamenlijke boekwaarden van meerdere bedrijfsmiddelen waarin is geherinvesteerd lager wordt dan de fiscale boekwaarde van het vervreemde bedrijfsmiddel ter zake waarvan de reserve is gevormd.

Vervangingseis

Vastgoed is een duurzaam bedrijfsmiddel, hetgeen betekent dat er voor fiscale doeleinden een afschrijvingsperiode van langer dan tien jaar geldt of dat er in het geheel niet wordt afgeschreven (bijvoorbeeld grond). Bij de aanschaf van een vervangend duurzaam bedrijfsmiddel mag slechts een reserve worden afgeboekt die is gevormd bij de vervreemding van een bedrijfsmiddel met eenzelfde economische functie. In casu kan een bestaande herinvesteringsreserve bij het nemen van een Participatie in het Fonds alleen worden benut en worden afgeboekt op het aandeel in de kostprijs van het beleggingsvastgoed van het Fonds, indien de Participant die herinvesteringsreserve heeft gevormd uit de verkoopwinst van ander beleggingsvastgoed. Om te bepalen of

het vervangend pand “eenzelfde economische functie” heeft als het te vervangen pand, is in beginsel het geheel van feitelijke omstandigheden bepalend. Het begrip vervanging wordt hierbij ruim uitgelegd.

Termijn

De herinvestering moet plaatsvinden in het boekjaar waarin de boekwinst op het oorspronkelijke bedrijfsmiddel werd gerealiseerd, of in een van de drie daaropvolgende boekjaren. Slechts in uitzonderingsgevallen kan deze termijn worden verlengd.

Voorbeeld

Een beleggings-B.V. verkocht een beleggingspand voor € 350.000. De fiscale boekwaarde van het verkochte beleggingspand bedroeg € 100.000. De herinvesteringsreserve bedraagt alsdan € 250.000. Vanwege de boekwaarde-eis is voor een volledige benutting van de herinvesteringsreserve de herinvesteringsverplichting gelijk aan de verkoopprijs ad € 350.000.

De beleggings-B.V. participeert in Willemstede Vastgoedfonds en verkrijgt per Participatie dus een aandeel in het vastgoed en bijkomende kosten, de overige kosten en de hypotheaire lening.

tabel 14:

Voorbeeldberekening		
alle bedragen in €	Fonds	per Participatie
Aankoopprijs	€ 11.110.428	€ 9.746
Aankoopkosten:		
overdrachtsbelasting	€ 666.626	
makelaarskosten	€ 53.931	
adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	€ 27.750	
taxatiekosten	€ 15.000	
notariskosten	€ 11.850	
totaal Aankoopkosten	€ 775.157	€ 680
Vastgoedgerelateerde kosten	€ 11.885.585	€ 10.426
overige kosten (Initiatiekosten en Financieringskosten)	€ 708.415	€ 621
liquiditeitsreserve	€ 106.000	€ 93
totaal investering (Financieringsbehoefte)	€ 12.700.000	€ 11.140
hypotheaire financiering	€ 7.000.000	€ 6.140
Beleggerskapitaal	€ 5.700.000	€ 5.000

Bron: cijfers op basis van tabel 2 (Fondsinvestering in sectie 5.1).

Door de gedeeltelijke financiering met vreemd vermogen staat tegenover de uitgifteprijs van één Participatie (€ 5.000) een grotere waarde aan vastgoed (€ 9.746).

Als de Participant een herinvesteringsverplichting heeft ter grootte van € 350.000 en één Participatie recht geeft op € 9.746 vastgoed en € 680 aanwijsbare vastgoedgerelateerde Aankoopkosten, heeft de Participant in beginsel $\frac{€ 350.000}{€ 10.426} = 33,6$ Participaties nodig om zijn HIR volledig te benutten. Gelet op de Participatiegrootte is in dit voorbeeld de optimale investeringsomvang 34 Participaties.

De Participant verkrijgt dan $34 \times € 10.426 = € 354.484$ belang in het beleggingsvastgoed. Indien zijn HIR van € 250.000 hierop volledig in mindering mag worden geboekt, bedraagt zijn fiscale verkrijgingsprijs € 104.484. Dit is niet minder dan de fiscale boekwaarde van het verkochte beleggingsvastgoed, die € 100.000 bedroeg.

Participanten wordt geadviseerd contact op te nemen met hun fiscaal adviseur om te toetsen of zij voldoen aan alle voorwaarden voor toepassing van de HIR en om het optimale aantal Participaties te bepalen.

6.2.3 Vrijgestelde Beleggingsinstelling

Gelet op de fiscale transparantie van het Fonds wordt voor fiscale doeleinden het vastgoed direct toegerekend aan de Participant. Aangezien een Vrijgestelde Beleggingsinstelling niet direct mag beleggen in binnenlands vastgoed, kan een Vrijgestelde Beleggingsinstelling niet participeren in het Fonds.

6.3 Invulinstructie

Na afloop van ieder kalenderjaar zullen de Participanten van de Beheerder een invulinstructie ontvangen voor het doen van de aangifte inkomsten- en vennootschapsbelasting.

6.4 Erfbelasting

In geval van overlijden van een particuliere Participant maakt de waarde in het economische verkeer van de via de Participatie gehouden bezittingen en schulden (in casu de onroerende zaken en de schulden) onderdeel uit van de nalatenschap en is onderworpen aan erfbelasting. De hoogte van het tarief is tussen de 10% en 20% voor partners en kinderen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen, behoudens de toepassing van vrijstellingen. De genoemde tarieven gelden voor 2013.

6.5 Omzetbelasting

Het Fonds kwalificeert als btw-ondernemer. De verhuur van onroerende zaken is in beginsel vrijgesteld van btw. Verhuurder en huurder kunnen echter onder bepaalde voorwaarden opteren voor belaste verhuur. Verhuur van woningen is altijd vrijgesteld van btw. Een btw belaste verhuur heeft als voordeel dat de btw op investeringen alsmede kosten welke relateren aan de verhuur aftrekbaar is.

De Objecten worden btw-belast verhuurd. De btw die ter zake van de Objecten aan het Fonds in rekening wordt gebracht, zoals de btw op de verwerving en op de exploitatie, kan zodoende voor zover deze ziet op de belaste verhuur in aftrek worden gebracht. Btw op kosten, die niet direct toerekenbaar zijn aan een btw-belaste of btw-vrijgestelde verhuur, komt in vooraf-trek op basis van de verhouding tussen de btw-belaste en btw-vrijgestelde exploitatie.

Over de aan- en verkoop van Participaties in het Fonds is geen btw verschuldigd.

6.6 Overdrachtsbelasting

Indien geen aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling, is de verkrijging van vastgoed onderworpen aan 6% overdrachtsbelasting. Bij een opvolgende verkrijging binnen 6 maanden (tijdelijk verlengd naar 36 maanden) van hetzelfde vastgoed is slechts overdrachtsbelasting verschuldigd over de tussentijdse waardevermeerdering.

Het voorgaande geldt onder voorwaarden ook voor de indirecte verkrijging van vastgoed door middel van participaties in een vastgoedlichaam. Op basis van de uitspraak van de Hoge Raad van 15 oktober 2004 is het pleitbaar dat een verkrijging van Participaties in het Fonds niet belast is met overdrachtsbelasting, mits de verkrijger, al dan niet samen met een verbonden lichaam of verbonden natuurlijk persoon, hierdoor niet een derde of meer van het belang in het Fonds verkrijgt. Volledig zeker is dit evenwel niet, daar deze uitspraak betrekking had op een burgerlijke maatschap op aandelen en niet op de rechtsvorm van het Fonds. De overeenkomsten tussen beide rechtsvormen zijn echter van dien aard, dat gesteld kan worden dat de fiscale behandeling dienovereenkomstig is.

6.7 Dividendbelasting

Het Fonds is fiscaal transparant en belegt niet in effecten of andere financiële instrumenten die zijn onderworpen aan dividendbelasting. Er zal zodoende geen sprake zijn van inhouden

dan wel verrekening van enige bronheffing.

Amsterdam, 3 juli 2013

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs

mr L.A. van Dijk

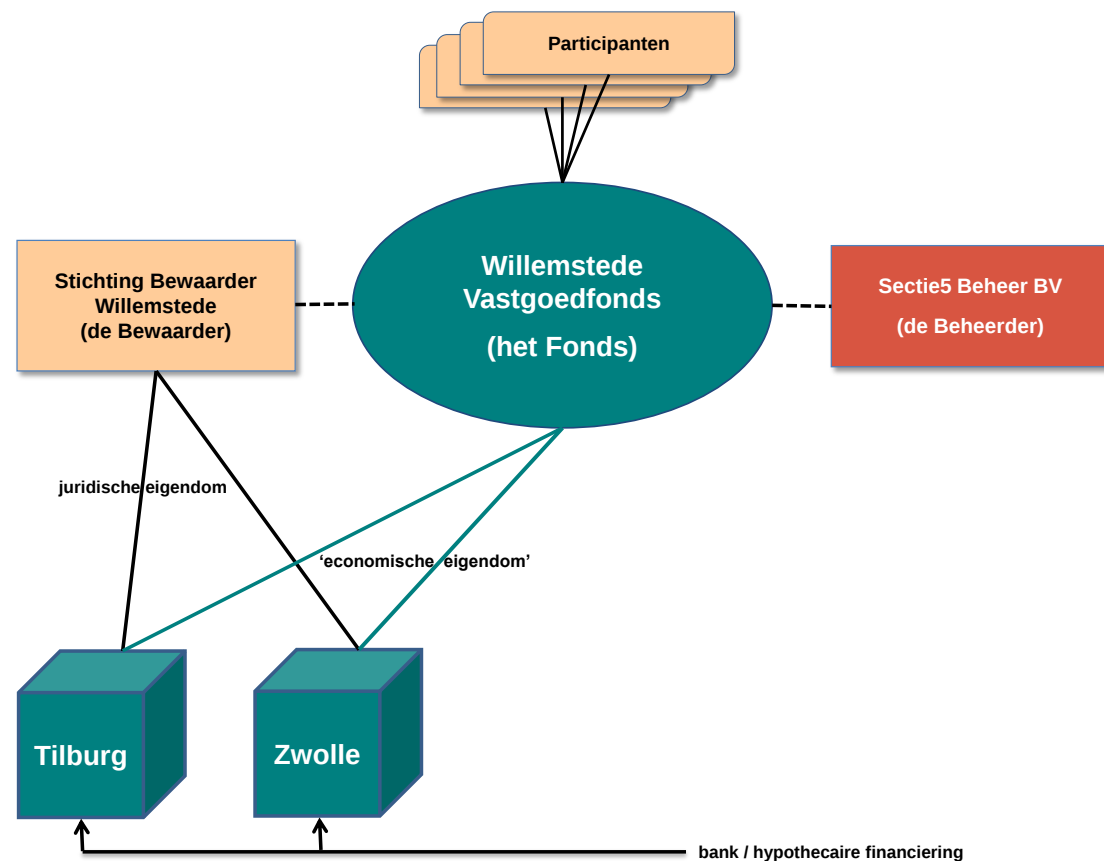
mr L.M.T. Borkes MRE

Sectie 7

Juridische aspecten en structuur

7.1 Structuur

De vereenvoudigde structuur van het Fonds is onderstaand weergegeven.



7.2 Het fonds voor gemene rekening als rechtsvorm en het Fonds

Het Fonds is een beleggingsinstelling die wordt aangegaan in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht. Het Fonds wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. De verwachte looptijd van het Fonds is vijf tot tien jaar, wat door (markt)omstandigheden langer of korter kan zijn.

Het Fonds is een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting Bewaarder. Het Fonds komt tot stand door het aanvaarden van de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer en bewaring, zie bijlage 1 bij het Prospectus) door of namens elk van de Participanten individueel en de Beheerder en de Stichting Bewaarder. Het Fonds is geen gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek, geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard.

De Participaties in het Fonds kunnen worden gehouden door natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. De Participaties vertegenwoordigen een (niet nominale) vordering op de Stichting Bewaarder ter grootte van het vermogen van het Fonds, gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Deze (niet nominale) vordering op de

Stichting Bewaarder is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds. Aan de Participaties zijn voorts de rechten op tussentijdse uitkeringen alsmede de zeggenschapsrechten verbonden als bepaald in de Fondsvoorwaarden. De Fondsvoorwaarden zijn zodanig vormgegeven dat, zolang aan het bepaalde in de Fondsvoorwaarden wordt voldaan, de Participanten niet aansprakelijk zijn voor de verplichtingen van het Fonds. Participanten kunnen ook niet meer verliezen dan hun inleg (inclusief de Emissievergoeding).

Het Fonds zal op de Aanvangsdatum worden aangegaan onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer en bewaring).

Het Fonds zal worden aangegaan voor onbepaalde tijd, maar zal eindigen indien en zodra alle (belangen in de) Objecten zijn vervreemd en voor het Fonds aan alle verplichtingen volledig, onvoorwaardelijk en onherroepelijk is voldaan, waaronder het doen van de einduitkering aan de Participanten. De verwachte looptijd van het Fonds is 5 tot 10 jaar.

De Objecten waarin het Fonds belegt worden voor een deel gefinancierd met een hypothecaire financiering, voor circa 55% van de Fondsinvestering. Naar verwachting zullen gedurende de looptijd van het Fonds geen (additionele) leningen worden aangegaan. De Beheerder en de Stichting Bewaarder kunnen evenwel gezamenlijk besluiten tot het herfinancieren van de Objecten, bij het eindigen van de looptijd van bedoelde hypothecaire financiering na vijf jaar of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van een de bestaande financiering en het aangaan van (een) nieuwe hypothecaire financiering(en). Het eventueel aangaan van andere leningen dan de hypothecaire financiering kan uitsluitend plaatsvinden in overleg tussen de Beheerder en de Bewaarder (zie artikel 8.4 van de Fondsvoorwaarden). Voor wat betreft maximaal te lenen bedragen geldt er voor dergelijke leningen geen beperking.

Het Fonds zal kantoor houden aan het adres van de Beheerder (Amsterdam). Het Fonds zal als doel hebben het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het Fonds in de Objecten, teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit dit beleggen, alles in de ruimste zin (zie artikel 2 van de Fondsvoorwaarden).

Over de periode van de afgelopen twaalf maanden is er met betrekking tot het Fonds geen sprake van betrokkenheid bij een overheidsingrijpen, een rechtszaak of arbitrageprocedure (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van het Fonds, de Beheerder of de Stichting Bewaarder hangende zijn of kunnen worden ingeleid) die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het Fonds.

Door of namens het Fonds zijn geen arbeidsovereenkomsten aangegaan noch worden die aangegaan. Er zijn derhalve tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen enerzijds en het Fonds anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van het Fonds zouden komen.

Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld.

7.3 Participanten

De Participanten treden toe tot het Fonds op basis van de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties aan de Participanten. De Objecten worden geëxploiteerd, voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds.

De Fondsvoorwaarden zijn zodanig vormgegeven dat, zolang aan het bepaalde in de Fondsvoorwaarden wordt voldaan, de Participanten niet aansprakelijk zijn voor de verplichtingen van het Fonds. De Participanten zijn intern slechts draagplichtig voor eventuele verliezen van het Fonds tot ten hoogste het bedrag dat bij de uitgifte van hun Participaties daarvoor moet worden betaald.

De Participanten hebben geen actieve rol in het beheer van de Objecten. De Beheerder zal deze taak op basis van de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer en bewaring) vervullen.

Het Fonds richt zich op particuliere en institutionele beleggers die, ten behoeve van optimalisatie van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in vastgoed dat in potentie een stabiele cashflow genereert.

7.4 Participaties, inkoop/uitgifte (na Aanvangsdatum) en onmogelijkheid van bezwaring van Participaties

De Participaties luiden op naam, er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en de Participaties kennen geen nominale waarde. Uitgifte van Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op de Aanvangsdatum, krachtens het bepaalde in artikel 4 lid 2 van de Fondsvoorwaarden.

Alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd. Een Participatie (tegen een uitgifteprijs van € 5.000 op de Aanvangsdatum, exclusief Emissievergoeding) vertegenwoordigt één stem in de vergadering van Participanten.

Een Participant kan op de Aanvangsdatum in het Fonds participeren door in te schrijven op drie of meer Participaties tegen een uitgifteprijs van € 5.000 elk (exclusief Emissievergoeding). Het aantal beschikbare Participaties bedraagt 1.140 en er zullen nooit meer dan 1.140 Participaties uitstaan. Er geldt een minimale afname van drie Participaties per Participant.

De Beheerder legt na toewijzing en uitgifte van alle beschikbare Participaties een register van Participanten aan, in welk register onder meer de naam en het adres van iedere Participant, met vermelding van het aantal Participaties dat een Participant houdt, zal worden aangetekend. Iedere Participant is gerechtigd tot inzage in dit register met betrekking tot zijn Participatie(s). Het register van Participanten zal worden aangehouden door de Stichting Bewaarder. Iedere Participant is verplicht (de wijziging van) zijn gegevens op te geven aan de Stichting Bewaarder. Indien een Participant dat nalaat, komen de gevolgen daarvan voor rekening en risico van die Participant en zijn de Beheerder en de Stichting Bewaarder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen. Indien een Participatie in een gemeenschap valt, zullen de deelgenoten van die gemeenschap gezamenlijk als een Participant worden beschouwd en zijn deze verplicht een vertegenwoordiger aan te wijzen die bevoegd is namens hen op te treden. De aangewezen vertegenwoordiger wordt als zodanig opgenomen in het register van Participanten. Zodra het Fonds is aangegaan ontvangt elke Participant kosteloos een bevestiging van zijn inschrijving

in het register van Participanten. Op verzoek kan de Participant nadien een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten verkrijgen.

De Participaties worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt worden onderhouden in de Participaties. Er zullen geen bewijzen van deelname worden verstrekt.

Het Fonds is voor fiscale doeleinden een 'besloten fonds', hetgeen meebrengt dat de overdracht van Participaties uitsluitend aan het Fonds, ten titel van inkoop, kan plaatsvinden (zie ook sectie 6.1 - Belastingpositie van Willemstede Vastgoedfonds).

Bovendien vindt inkoop door het Fonds van Participaties uitsluitend plaats indien (a) die inkoop plaatsvindt (kan plaatsvinden) tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van diezelfde Participaties aan een ander en (b) de Beheerder zijn toestemming verleent aan de inkoop en de uitgifte. Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end.

Een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties is uitsluitend mogelijk indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven, of indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waarvan de uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht. Een dergelijk verzoek wordt schriftelijk gedaan aan de Beheerder onder opgave van de identiteit van de betrokken partijen, het aantal van de in te kopen en uit te geven Participaties en de prijs waartegen de inkoop en uitgifte zal plaatsvinden; die prijs wordt in onderling overleg tussen bedoelde betrokken partijen overeengekomen. De Beheerder zal het verzoek tot inkoop en uitgifte afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Stichting Bewaarder of de Beheerder. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien de inkoop en/of uitgifte van de Participaties naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder;

- de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten;
- de ordelijke vereffening van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen;
- de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden; of
- (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.

De Beheerder beslist binnen 4 weken na ontvangst over het verzoek tot inkoop en uitgifte van Participaties en deelt dat besluit schriftelijk mee. Indien toestemming (geheel of gedeeltelijk) wordt verleend, deelt de Beheerde tevens de datum mee waarop de inkoop en uitgifte zal plaatsvinden.

Een Participant kan niet minder dan drie Participaties houden. Een Participant zal zijn Participaties derhalve niet kunnen laten inkopen door het Fonds indien dat ertoe zou leiden dat hij/zij zelf nog gerechtigd is tot slechts één of twee Participaties en/of dat de (adspirant) Participant waaraan die Participaties worden uitgegeven, gerechtigd wordt tot slechts één of twee Participaties.

Participaties kunnen, met inachtneming van voormelde beperkingen, alleen worden overgedragen bij onderhandse of authentieke (notariële) akte, waarbij (tevens) de Stichting Bewaarder partij is. Tenzij de Beheerder bij die akte partij is, heeft zowel de inkoop als de uitgifte van de Participaties ten aanzien van de Beheerder eerst gevolg nadat die zijn medegedeeld aan de Beheerder. Van het besloten karakter van het Fonds kan niet worden afgeweken.

Zowel de Participant die Participaties door het Fonds laat inkopen als de (adspirant) Participant waaraan gelijktijdig of volgtijdelijk Participaties worden uitgegeven, is hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met deze inkoop en uitgifte van Participaties ten laste van het Fonds mochten komen. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de Participaties die na inkoop worden uitgegeven.

Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan de bepalingen van de Fondsvoorwaarden.

De Participant kan (de rechten uit hoofde van) zijn Participaties niet verpanden of anderszins bezwaren.

De Beheerder brengt een administratievergoeding van € 250 exclusief btw in rekening voor zijn werkzaamheden bij de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.

Voor de volledige beschrijving van de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 13).

7.5 Stichting Bewaarder

Aangezien het Fonds geen rechtspersoon is, kan zij geen goederen in eigendom hebben of verplichtingen aangaan. Om die reden worden de Objecten in eigendom gehouden en alle verplichtingen aangegaan door een speciaal daartoe opgerichte, van de Beheerder onafhankelijke entiteit, te weten de Stichting Bewaarder. De vermogensbestanddelen van het Fonds behoren hierdoor in juridische zin niet tot het vermogen van de Beheerder en/of de Participanten. De Stichting Bewaarder zal de eigendom van de Objecten (en eventuele andere zaken die behoren tot het vermogen van het Fonds) verkrijgen en houden, zal rechthebbende zijn tot de rechten die onderdeel vormen van de vermogensbestanddelen van het Fonds en alle verplichtingen ter zake het vermogen van het Fonds worden op naam van de Stichting Bewaarder aangegaan, en een ander voor rekening en risico van de Participanten en zoals is bepaald in de Fondsvoorwaarden. De Participanten, naar rato van het aantal Participaties dat zij houden, hebben een (niet nominale) vordering op de Stichting Bewaarder ter grootte van het vermogen van het Fonds die uitsluitend opeisbaar is in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds.

Alle kosten en baten welke de Stichting Bewaarder als juridisch eigenaar in rekening zijn of worden gebracht dan wel ontvangt ter zake van de verwerving en financiering van de Objecten, het beheer en exploitatie van het Fonds en van de Objecten alsmede de jaarlijkse vaste lasten (waaronder te dezen uitdrukkelijk begrepen de rente op bedoelde hypothecaire financiering) in verband met de Objecten komen ten laste dan wel ten gunste van het vermogen van het Fonds.

In de Fondsvoorwaarden wordt onder meer vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de Objecten in bewaring wordt gegeven aan de Stichting Bewaarder, dat de Stichting Bewaarder optreedt in het belang van de Participanten en dat over de Objecten slechts kan worden beschikt door de Beheerder en de Stichting Bewaarder tezamen. Bij de verkoop en vervreemding van de Objecten dient ook de Stichting Bewaarder voor akkoord te tekenen. Daarnaast verloopt het betalingsverkeer van het Fonds onder verantwoordelijkheid van de Stichting Bewaarder. Deze controleert of de Beheerder het beheer (van het vermogen) van het Fonds volgens de Fondsvoorwaarden uitvoert. In dat verband bepalen de Fondsvoorwaarden onder meer dat de Stichting Bewaarder de bezittingen van het Fonds slechts afgeeft

na ontvangst van een schriftelijke verklaring van de Beheerder dat de afgifte wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie. Daarop gelden twee uitzonderingen. Dat betreft de afgifte van activa in verband met het aangaan of nakomen van een verplichting ten laste van het vermogen van het Fonds die overeenkomstig de door de Participanten goedgekeurde begroting is aangegaan of, indien die verplichting niet binnen die begroting valt, de afgifte van activa in verband met het verstrekken van opdrachten, aangaan van verplichtingen en het voldoen daarvan die het belang of bedrag van € 50.000 per jaar per opdracht of verplichting niet te boven gaan. In een dergelijk geval is de Stichting Bewaarder gehouden de dagafschriften van de bankrekening(en) van het Fonds alsook de facturen die in dit verband zijn voldaan, (achteraf) te controleren en, voor zover van toepassing, voor akkoord te tekenen.

De Fondsvoorwaarden zijn opgenomen als bijlage 1 bij dit Prospectus.

De Stichting Bewaarder is een stichting naar Nederlands recht, met de (statutaire) naam Stichting Bewaarder Willemstede. De Stichting Bewaarder is opgericht op 14 juni 2013 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland onder nummer 58161864. De statuten van de Stichting Bewaarder zijn vanaf de datum van dit Prospectus kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

Het bestuur van de Stichting Bewaarder wordt gevormd door mevrouw Jacobs en de heer Ten Hove, die beiden verbonden zijn aan het trustkantoor Vistra (Netherlands) BV. Hun curricula vitae zijn opgenomen in sectie 10.3.

De bestuurders van de Stichting Bewaarder bepalen het dagelijks beleid van de Stichting Bewaarder en zijn onafhankelijk van - en niet gelieerd aan - de Beheerder.

7.6 Specifieke taken Stichting Bewaarder

De Stichting Bewaarder zal overeenkomstig haar doelstelling en met inachtneming van de bepalingen van de Fondsvoorwaarden zorg dragen voor onder andere het volgende:

- het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve (van het vermogen) van het Fonds waarop alle ten gunste (van het vermogen) van het Fonds (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en het op aanwijzing van de Beheerder aanwenden van die bedragen ter verwezenlijking van het doel van het Fonds;
- toezien op het ontvangen van de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties. Aanwending hiervan vindt eerst plaats nadat door de Stichting Bewaarder zekerheid is verkregen dat alle beschikbare Participaties zijn uitgegeven
- het verkrijgen en houden van de eigendom, in juridische zin, van de Objecten, voor rekening en risico van de Participanten;
- het innen van de liquide middelen waaronder begrepen de ontvangsten in verband met de verhuur en verkoop van (de belangen in) de Objecten, en het uitkeren van liquide middelen aan de Participanten ingevolge de Fondsvoorwaarden;
- het op aangeven van de Beheerder vervreemden van (delen van) de vermogensbestanddelen van het Fonds, waaronder (delen van) de Objecten;
- het aanhouden van het register van Participanten waarin de persoonsgegevens van alle Participanten zijn opgenomen met vermelding van het aantal gehouden Participaties met de datum van verkrijging, welk register de Beheerder aanlegt na toewijzing en uitgifte van de beschikbare Participaties;
- het vaststellen dat de beleggingstransacties, zoals uit te voeren door de Beheerder, passen in het beleggingsbeleid van het Fonds;

- het ontvangen van de dagafschriften van de bankrekening(en) ter zake het vermogen van het Fonds en het vaststellen dat de mutaties daarop samenhangen met transacties of het betalen van kosten in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden. Met betrekking tot transacties of het betalen van kosten waarvan de Stichting Bewaarder niet vooraf heeft vastgesteld dat die in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden, vindt bedoelde vaststelling ten minste ieder kwartaal plaats en de Stichting Bewaarder tekent die transacties en betalingen, voor zover van toepassing, voor akkoord;
- het toezien op de uitvoering door de Beheerder van besluiten van de vergadering van Participanten.

De Stichting Bewaarder zal jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht uitsluitend aansprakelijk zijn voor door hen geleden schade voor zover die schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen. Dit geldt ook wanneer de Stichting Bewaarder de bij hem in bewaring gegeven goederen geheel of ten dele aan derden heeft toevertrouwd.

7.7 Beheerder

Als beheerder van het Fonds zal optreden Sectie5 Beheer BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres John M. Keynesplein 25, 1066 EP Amsterdam. De statuten van de Beheerder zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

De Beheerder draagt met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Fondsvoorwaarden zorg voor het beheer en een verantwoorde exploitatie van het Fonds en van de Objecten en is uit dien hoofde belast met onder meer het financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van het Fonds. Onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden voert de Beheerder het beheer over de Objecten zelfstandig uit, onafhankelijk - maar wel onder toezicht - van de Stichting Bewaarder. In dat verband is de Beheerder bevoegd de Stichting Bewaarder te vertegenwoordigen, zij het dat in verband met het bepaalde bij of krachtens de Wft en de Fondsvoorwaarden beperkingen zijn gesteld aan die vertegenwoordigingsbevoegdheid die bovendien door de Stichting Bewaarder onder omstandigheden kan worden herroepen (zie artikel 9 van de Fondsvoorwaarden).

Alle aandelen in de Beheerder worden gehouden door Sectie5 Investments NV (de Initiatiefnemer). Alle aandelen in de Initiatiefnemer worden voor gelijke delen gehouden door:

- Golden Cap BV, gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer G.J.M. Vreugdenhil;
- Stone Bakery BV, gevestigd te Amstelveen, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer B.U. Bearda Bakker;
- Palladian Bridge Management & Investment BV, gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer J.H. van Valen.

Het bestuur van de Beheerder en de Initiatiefnemer wordt (met betrekking tot de Beheerder: rechtstreeks, en met betrekking tot de Initiatiefnemer: middellijk) gevormd door de voornoemde heren Vreugdenhil, Bearda Bakker en Van Valen, van wie de curricula vitae zijn opgenomen in sectie 8 - Initiatiefnemer.

De Beheerder voert tevens het beheer over Beekstede Vastgoed CV, Poortstede Vastgoed CV en Zilverstede Vastgoed BV. De Initiatiefnemer voert tevens het beheer over Elzenstede Vastgoed CV, Roelofstede Vastgoed CV, Bergstede Vastgoed CV, Forumstede Vastgoed

CV, Volkerstede Vastgoed CV, Merwestede Vastgoed CV, Annastede Vastgoed CV, Raadstede Vastgoed CV, Meerstede Vastgoed CV, Rijnstede Vastgoed CV, Mauritsstede Vastgoed CV, Laurensstede Vastgoed CV, Floorstede Vastgoed CV, Oirstede Vastgoed CV, Maatschap Schansstede en Maatschap Mountain of Joy I. Voor een verdere beschrijving van de activiteiten van de Initiatiefnemer wordt verwezen naar sectie 8 - Initiatiefnemer.

7.8 (Jaar)vergadering van Participanten

De Beheerder kan te allen tijde een vergadering van Participanten beleggen indien dat nodig wordt geacht, en de Beheerder is gehouden daartoe over te gaan indien de Stichting Bewaarder of een of meer Participanten die gezamenlijk ten minste 20% van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen dit onder vermelding van de te behandelen onderwerpen schriftelijk aan de Beheerder verzoeken.

De Participanten komen in ieder geval eenmaal per jaar bij elkaar (de jaarvergadering van het Fonds), waarin de voortgang binnen het Fonds en de definitieve resultaten aan de orde komen. De oproeping voor een vergadering van Participanten geschiedt schriftelijk, waaronder mede wordt verstaan de oproeping per e-mail, niet later dan op de 15e dag voor de dag van de vergadering, onder vermelding van de te behandelen onderwerpen, de datum en tijdstip waarop en de plaats waar de vergadering wordt gehouden. Van de oproeping van een vergadering van Participanten wordt tevens op de website van de Beheerder melding gedaan. Over niet of niet tijdig aangekondigde onderwerpen kunnen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Tijdens de jaarvergadering van Participanten worden onder andere de begroting en de jaarrekening besproken, die bestaat uit:

- de balans;
- de winst- en verliesrekening; en
- de toelichting.

Alle besluiten van de vergadering van Participanten worden genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen, tenzij (a) de vergadering niet is opgeroepen conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden of het voorstel van het desbetreffende besluit niet tijdig op de agenda van die vergadering is geplaatst (zie artikel 15 van de Fondsvoorwaarden), (b) het een voorstel betreft tot het doen van extra betalingen door de Participanten om verliezen van het Fonds te delgen (zie de artikelen 4 lid 5 en 11 lid 5 van de Fondsvoorwaarden), in welke gevallen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen (unanimiteit) in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of (c) het een besluit betreft tot opzegging van de Beheerder of de Stichting Bewaarder waarvoor een meerderheid van ten minste $\frac{2}{3}$ ^e van de geldig uitgebrachte stemmen is vereist (naast het quorumvereiste dat voor dit besluit geldt).

De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:

- wijziging van de Fondsvoorwaarden;
- verkoop en vervreemding (van een deel) van de Objecten;
- ontbinding van het Fonds;
- opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- opzegging van de Stichting Bewaarder in zijn functie van bewaarder van het Fonds of ontslag van de bestuurders van de Stichting Bewaarder, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Stichting Bewaarder of hun be-

stuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds; en

- het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements)verbeteringen - die niet zijn geprognosticeerd - voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van de Objecten) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder.

Besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden, besluiten tot verkoop en vervreemding (van een deel) van de Objecten, het besluiten tot ontbinding van het Fonds en het besluiten tot het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden waarmee substantiële (rendements)verbeteringen - die niet zijn geprognosticeerd - voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd, kunnen slechts worden genomen op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Stichting Bewaarder.

Indien echter de Fondsvoorwaarden moeten worden gewijzigd om te (blijven) voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, kan een dergelijke wijziging van de Fondsvoorwaarden worden doorgevoerd zonder besluit van de vergadering van Participanten indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In dat geval is de Beheerder gehouden om die wijzigingen binnen een maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.

Besluiten tot opzegging van de Beheerder of de Stichting Bewaarder in hun functie van beheerder respectievelijk bewaarder van het Fonds of ontslag van de bestuurders van de Stichting Bewaarder, kunnen door de vergadering van Participanten slechts worden genomen (a) indien de Beheerder respectievelijk de Stichting Bewaarder ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen, (b) met een meerderheid van ten minste $\frac{2}{3}$ ^e van de geldig uitgebrachte stemmen (c) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een dergelijke vergadering van Participanten niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als hiervoor bedoeld, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk 4 weken na de eerste vergadering waarin, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste twee/derden ($\frac{2}{3}$ ^e) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede vergadering wordt vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten.

Met uitzondering van de besluiten tot opzegging van de Beheerder of de Stichting Bewaarder in hun functie van beheerder respectievelijk bewaarder van het Fonds of ontslag van de bestuurders van de Stichting Bewaarder, kunnen alle besluiten van de vergadering van Participanten ook buiten vergadering worden genomen, mits het besluit schriftelijk (waaronder per e-mail) plaatsvindt. Tenzij een besluit buiten de vergadering van Participanten (mede) wordt voorgesteld door de Beheerder, wordt de Beheerder van het voorgenomen besluit op de hoogte gebracht en in de gelegenheid gesteld daarover advies uit te brengen.

Alle Participanten hebben toegang tot de vergadering van Participanten en het recht daarin het woord te voeren, evenals de Beheerder en de Stichting Bewaarder alsmede degenen die door de voorzitter van de vergadering van Participanten daartoe wordt aangewezen. Elke Participatie geeft recht op één stem in de vergadering van Participanten. Een Participant kan

zich ter vergadering, mits bij schriftelijke volmacht, doen vertegenwoordigen door een andere Participant.

7.9 Boekjaar en verslaggeving

7.9.1 Boekjaar, (half)jaarcijfers

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2014. De balans en de winst- en verliesrekening van het Fonds worden jaarlijks door een accountant gecontroleerd, tezamen met het jaarverslag met de oproep voor de jaarvergadering aan de Participanten toegestuurd en binnen de termijn die voor openbaarmaking bij of krachtens de Wft is voorgeschreven ter vaststelling aan de vergadering van Participanten voorgelegd. De opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring van het Fonds worden vanaf de dag van de oproeping tot de jaarlijkse vergadering van Participanten waarin deze worden behandeld, gepubliceerd op de website van de Beheerder, waarvan melding wordt gedaan in de oproeping tot de jaarvergadering.

In de jaarrekening van het Fonds wordt verslag gedaan van de intrinsieke waarde van het Fonds. Voorts wordt telkens wanneer, na het aangaan van het Fonds, Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), de intrinsieke waarde van de Participaties onverwijld op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl) geplaatst onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond. Voor de taxatiebeginselen en -methode aan de hand waarvan de intrinsieke waarde van het Fonds - en daarmee van de Participaties - zal worden bepaald, wordt verwezen naar de taxatiebeginselen en -methode die in de taxatierapporten zijn beschreven (bijlage 3 bij het Prospectus).

Er worden ook halfjaarcijfers van het Fonds opgemaakt. Deze stukken worden binnen de termijn die voor openbaarmaking van halfjaarcijfers bij of krachtens de Wft is voorgeschreven aan de Participanten toegestuurd.

7.9.2 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van het Fonds zal worden opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De jaarrekening is opgesteld in euro's.

De belangrijkste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling worden hierna weergegeven.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Voor zover niet anders vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden primaire financiële instrumenten verstaan, zoals vorderingen en schulden. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Materiële vaste activa

Objecten

De Objecten worden gewaardeerd op aankooprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de aankooprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. De geschatte technische levensduur is langer dan de economische levensduur daar de economische levensduur gelijk is gesteld aan de looptijd van het Fonds.

Bij de bepaling van de residuwaarde wordt een inschatting gemaakt van de huidige waarde van het Object indien de geschatte economische levensduur is bereikt; indien deze waarde nagenoeg gelijk is aan de aankooprijs zal de afschrijving nul bedragen.

Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Voor het grootonderhoud is een voorziening gevormd ter gelijkmatige verdeling van de onderhoudslasten op basis van te verwachten kosten over een reeks van jaren.

Geactiveerde aankoopkosten

De geactiveerde aankoopkosten worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Op het moment van activering wordt een inschatting gemaakt van de verwachte opbrengstwaarde (verkoopwaarde -/- kosten) van het Object aan het einde van de economische levensduur. Indien de opbrengstwaarde hoger is dan de aankooprijs van het Object en de geactiveerde aankoopkosten, wordt er niet afgeschreven.

Indien door veranderende marktomstandigheden gedurende de economische levensduur de verwachte opbrengstwaarde aan het einde van de economische levensduur lager is dan de aankooprijs, zullen geactiveerde aankoopkosten worden afgeschreven over de resterende levensduur.

Immateriële vaste activa

Onder de immateriële vaste activa zijn de Initiatiekosten opgenomen. De Initiatiekosten bestaan uit vergoedingen en kosten die in rekening zijn gebracht door de Initiatiefnemer en haar adviseurs en die zijn gerelateerd aan het structureren van de belegging en het plaatsen van de Participaties. De immateriële vaste activa worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven. Voor deze kosten dient een wettelijke reserve te worden gevormd ter hoogte van het geactiveerde bedrag.

Voorzieningen onderhoud

De voorziening ter gelijkmatige verdeling van onderhoudslasten van gebouwen wordt bepaald op basis van te verwachten kosten over een reeks van jaren. De voorziening wordt lineair opgebouwd. Het uitgevoerde groot onderhoud wordt ten laste van deze voorziening gebracht.

Langlopende schulden

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.

Resultaatbepaling

De netto-omzet wordt bepaald op basis van geleverde diensten (exclusief belastingen) en toegerekend aan de periode waarop deze betrekking heeft. Bedrijfslasten worden ten laste van de omzet gebracht en toegerekend in het jaar waar zij betrekking op hebben.

Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Belastingen

Willemstede Vastgoedfonds beoogt transparant te zijn voor fiscale doeleinden. De belastingdienst heeft die fiscale transparantie bevestigd. Dit betekent dat het Fonds niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting.

7.10 Uitkeringen uit Exploitatieresultaat

Vanaf de Aanvangsdatum komt het positieve Exploitatieresultaat dat in een boekjaar met (het vermogen van) het Fonds wordt behaald, verminderd met de aflossingen op de hypothecaire financiering in dat boekjaar en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - toelaat, toe aan de Participanten en wordt aan hen uitgekeerd, tenzij de vergadering van Participanten besluit het uitkeerbare deel van het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren.

De Beheerder kan besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat, verminderd met de aflossingen op de hypothecaire financiering, aan de Participanten te doen. Het streven is dat de Participanten elk kalenderkwartaal een tussentijdse uitkering ontvangen.

De betaalbaarstelling, de samenstelling en de wijze van betaling van uitkeringen worden schriftelijk (waaronder mede begrepen per e-mail) aan de adressen van de Participanten, zoals opgenomen in het register van Participanten, bekendgemaakt alsmede gepubliceerd op de website van de Beheerder. Het voorgaande geldt ook voor een uitkering uit het liquidatieoverschot als bedoeld in sectie 7.12.

7.11 Vervanging van de Beheerder of de Stichting Bewaarder

Indien de Beheerder of de Stichting Bewaarder te kennen geeft zijn functie te willen neerleggen (waarvoor een opzegtermijn van drie maanden in acht dient te worden genomen), niet meer in staat is zijn functie te vervullen of zijn functie als beheerder respectievelijk bewaarder van het Fonds wordt opgezegd, heeft dat in geen geval tot gevolg dat het Fonds eindigt en wordt binnen een termijn van vier weken een vergadering van Participanten bijeen geroepen en gehouden om in de benoeming van een nieuwe beheerder respectievelijk bewaarder te voorzien.

De Beheerder en de Stichting Bewaarder kunnen, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden, in hun functie worden opgezegd bij besluit van de vergadering van Participanten - met een meerderheid van ten minste $\frac{2}{3}$ ^e van de geldig uitgebrachte stemmen en er

aan een quorumvereiste wordt voldaan, zie ook sectie 7.8 - in het geval dat de Beheerder respectievelijk de Stichting Bewaarder ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen. Daarnaast kan de Stichting Bewaarder, in het geval dat deze ernstig of herhaaldelijke toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, worden opgezegd door de Beheerder of kan de Beheerder de bestuurders van de Stichting Bewaarder ontslaan, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.

7.12 Ontbinding en vereffening van het Fonds

Het Fonds is ontbonden zodra (de belangen in) alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Voorts kan het Fonds worden ontbonden door een besluit van de vergadering van Participanten, op gezamenlijk voorstel hiertoe van de Beheerder en de Stichting Bewaarder

Een voorstel tot ontbinding van het Fonds zal kenbaar worden gemaakt aan de vergadering van Participanten bij de oproeping tot die vergadering. Bij ontbinding dient een besluit genomen te worden over het vermogen van het Fonds, in het bijzonder omtrent de Objecten indien die nog niet zijn vervreemd. Na het besluit tot ontbinding van het Fonds vindt zo spoedig mogelijk de vereffening plaats. Een eventueel resterend liquidatieoverschot komt aan de Participanten ten goede naar evenredigheid van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt. De vereffening geschiedt door de Beheerder die in deze rekening en verantwoording aflegt aan de Participanten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 19).

7.13 Verjaringstermijn

De verjaringstermijn van uitkeringen ten laste van het vermogen van het Fonds bedraagt vijf jaar, gerekend vanaf de dag, volgende op die waarop de desbetreffende uitkering betaalbaar is gesteld. Verjaarde uitkeringen vervallen aan het Fonds.

7.14 Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden

Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden komen tot stand op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Stichting Bewaarder en nadat de vergadering van Participanten daartoe heeft besloten. Echter, wijzigingen in de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft kunnen zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om deze wijzigingen binnen 1 maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.

Een voorstel tot wijziging alsmede elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt bekend gemaakt aan het adres van iedere Participant afzonderlijk, zoals opgenomen in het register van Participanten, en wordt tevens op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl) geplaatst, vergezeld van een toelichting van de Beheerder.

Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waarbij de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of beperkt, dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd, worden niet ingeroepen alvorens één maand is verstreken na bekendmaking van de wijziging. Binnen die periode van één maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden (zie sectie 7.4).

In geval van een wijziging in de Fondsvoorwaarden waarbij het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, wordt die wijziging eerst van kracht na het verstrijken van één maand na de bekendmaking van het voorstel daartoe. Binnen bedoelde periode van één maand kunnen de Parti-

panten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden (zie sectie 7.4).

7.15 Wft

De AFM heeft aan de Beheerder een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65, eerste lid, sub a van de Wft. Het Fonds, de Beheerder en de Stichting Bewaarder staan onder toezicht van de AFM en DNB.

7.16 Klachtenregeling

De Beheerder heeft een klachtenregeling met betrekking tot klachten over het Fonds opgesteld. De Beheerder hanteert daarvoor de Richtlijnen Interne Klachtenprocedure van het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD). De Beheerder is aangesloten bij het KiFiD (KiFiD nummer 400.000338). Een kopie van deze regeling is kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

7.17 Gelieerde ondernemingen

De Beheerder heeft voor de beleggingen van het Fonds geen onroerend goed geselecteerd dat afkomstig is van de Beheerder dan wel van aan haar gelieerde partijen. Mocht zich echter een geval voordoen waarbij de Beheerder van oordeel is dat verwerving of vervreemding door het Fonds van onroerend goed afkomstig van of aan de Beheerder of van of aan de Beheerder gelieerde partijen in het belang is van het Fonds en de Participanten, dan zal de betreffende transactie te allen tijde tegen marktconforme condities worden aangegaan. Aan een dergelijke transactie met betrekking tot de Objecten zal altijd een waardebeoordeling door een onafhankelijke taxateur ten grondslag liggen.

Voor zover bekend bestaan er geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, de Stichting Bewaarder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, en anderzijds het Fonds. In het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, de Stichting Bewaarder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist.

7.18 Corporate Governance Code

Het Fonds valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code. Het Fonds past de Nederlands corporate governance code dan ook niet toe.

Sectie 8

Initiatiefnemer

De Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV) is opgericht in 2007 en structureert vastgoedbeleggingsfondsen. Sectie5 richt zich met name op beleggingen in winkels en winkelcentra met minimaal een supermarkt. Bij de selectie van objecten wordt vooral gefocust op gebouwen op zeer goede locaties met voornamelijk landelijke winkelketens als huurder.

Met een uitgebreid netwerk en relevante ervaring zijn in het verleden uitstekende rendementen behaald. Daarnaast slaagt de Initiatiefnemer er voortdurend in om de juiste dynamiek te vinden tussen nieuwe acquisities, waardemaximalisatie door effectief vastgoedmanagement en het optimale verkoopmoment.

8.1 Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen

Willemstede Vastgoedfonds is het twintigste fonds dat de Initiatiefnemer initieert. Hiervoor werden Beekstede Vastgoed CV, Poortstede Vastgoed CV, Elzenstede Vastgoed CV, Zilverstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed CV, Roelofstede Vastgoed CV, Bergstede Vastgoed CV, Forumstede Vastgoed CV, Volkerstede Vastgoed CV, Merwestede Vastgoed CV, Annastede Vastgoed CV, Raadstede Vastgoed CV, Meerstede Vastgoed CV, Rijnstede Vastgoed CV, Mauritsstede Vastgoed CV, Laurensstede Vastgoed CV, Floorstede Vastgoed CV, Oirstede Vastgoed CV en Maatschap Schansstede met succes gelanceerd.

Beekstede Vastgoed CV werd opgericht op 9 januari 2013 met een fondsomvang van € 10.450.000 en een eigen vermogen van € 4.650.000. Het supermarktfonds belegt in twee moderne supermarkten, te weten een Jumbo-supermarkt in Meppel en een Supercoop-supermarkt in Groesbeek. Boven beide supermarkten zijn in totaliteit veertien appartementen en maisonnettes verworven.

Poortstede Vastgoed CV werd opgericht op 13 augustus 2012 met een fondsomvang van € 8.300.000 en een eigen vermogen van € 3.700.000. Het supermarktfonds belegt in drie winkels, te weten een ruime, moderne, langjarig verhuurde Albert Heijn-supermarkt en een Gall&Gall-slijterij op een goede locatie in Sneek alsmede een nieuwe (2010) en langjarig verhuurde Coop-supermarkt in het centrum van Varsseveld. Deze laatste supermarkt is uitgeroepen tot supermarkt van het jaar 2012 binnen de Coop-supermarktketen.

Elzenstede Vastgoed CV werd opgericht op 16 mei 2012 met een fondsomvang van € 8.450.000 en een eigen vermogen van € 3.650.000. Het winkelfonds belegt in wijkwinkelcentrum "De Drossaard" in Uden (Noord-Brabant). Het winkelcentrum heeft naast een langjarig verhuurde Jumbo-supermarkt (negen jaar) van bijna 2.000 m² een mooie mix van dagwinkels, waaronder een drogist, een slager, een viswinkel, een bakker en een bloemist. Hierdoor wordt in een compleet aanbod van dagelijkse behoeften voorzien.

Zilverstede Vastgoed BV werd opgericht op 9 december 2011 met een fondsomvang van € 12.200.000 en een eigen vermogen van € 5.200.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum Zilverkamp, dat in 2008 werd gerenoveerd en deels nieuwgebouwd, met veertien huurders in Huissen. De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals Jumbo-supermarkten, Aldi, Etos en Mitra, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen.

Warnsstede Vastgoed CV werd opgericht op 11 april 2011 met een fondsomvang van € 13.850.000 en een eigen vermogen van € 4.750.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum De Dreiumme, dat in 2008 werd gerenoveerd en deels nieuwgebouwd, met vijftien huurders in Warnsveld. De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals Albert Heijn, HEMA, Kruidvat en Blokker, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen.

Roelofstede Vastgoed CV werd opgericht op 15 december 2010 met een fondsomvang van € 8.700.000 en een eigen vermogen van € 3.000.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum Noordplein, dat in 2006 werd gerenoveerd en deels nieuwgebouwd, met vijftien huurders in het centrum van Roelofarendsveen. De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals PLUS Supermarkt, Kruidvat en Zeeman, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen.

Bergstede Vastgoed CV werd opgericht op 1 november 2010 met een fondsomvang van € 14.750.000 en een eigen vermogen van € 5.250.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum De Vlashoeck uit 2004 met twaalf winkels in het centrum van Bergschenhoek, nabij Rotterdam. Het object huisvest onder andere een grote PLUS Supermarkt, een Kruidvat-drogisterij en een DA-drogisterij aangevuld met winkels voor de dagelijkse boodschappen en modewinkels. Onderdeel van het winkelcentrum is een ondergrondse parkeergarage met 160 parkeerplaatsen.

Forumstede Vastgoed CV werd opgericht in september 2010 met een fondsomvang van € 12.850.000 en een eigen vermogen van € 5.000.000. Het winkelfonds belegt in een viertal moderne winkels, een PLUS Supermarkt en een Kruidvat-drogisterij in het stadshart van Malden en een Albert Heijn-supermarkt en een Gall&Gall-slijterij in Drachten.

Volkerstede Vastgoed CV werd opgericht in mei 2010 met een fondsomvang van € 11.100.000 en een eigen vermogen van € 3.900.000. Het winkelfonds belegt in een binnenstedelijk winkelcentrum met negen winkels in Sliedrecht en een solitaire winkel in Heeswijk-Dinther met een gemiddelde resterende huurtermijn van 9,6 jaar. De objecten huisvesten vooral bekende landelijke retailketens, zoals: Etos, Super de Boer, Bart Smit, DA Drogisterijen, Eye Wish Groeneveld, HEMA en Landgraaf Mode.

Merwestede Vastgoed CV werd opgericht in april 2010 met een fondsomvang van € 7.620.000 en een eigen vermogen van € 2.900.000. Het winkelfonds belegt in een winkelcomplex aan de Merwedestraat 50-54 te Dordrecht met als gebruikers een Super de Boer, een Aldi, een Mitra en een kringloopwinkel.

Annastede Vastgoed CV werd opgericht in januari 2010 met een fondsomvang van € 5.750.000 en een eigen vermogen van € 1.850.000. Het winkelfonds belegt in een kleinschalig winkelcentrum in IJsselstein en heeft als huurder Ahold Vastgoed. Ahold exploiteert in het winkelcentrum een Albert Heijn, een Gall&Gall en een Etos.

Raadstede Vastgoed CV werd opgericht in december 2009 met een fondsomvang van € 9.900.000 en een eigen vermogen van € 3.400.000. Het winkelfonds belegt in negen winkels in Alblasterdam en Hengelo. Onder de huurders bevinden zich grote filiaalbedrijven als PLUS (PLUS Vastgoed BV), Kruidvat (A.S. Watson Property Continental Europe BV), Intertoys (Intertoys Holland BV), Zeeman (Zeeman textielSupers BV) en Action (Action Non Food BV).

Meerstede Vastgoed CV werd opgericht in september 2009 met een fondsomvang van € 25.825.000 en een eigen vermogen van € 8.800.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum Rokkeveen in Zoetermeer. Het winkelcentrum heeft meer dan 30 huurders, waaronder grote landelijke labels als Albert Heijn, C1000, Gall&Gall, Blokker, Dio en ABN AMRO.

Rijnstede Vastgoed CV werd opgericht in mei 2009 met een fondsomvang van € 12.100.000 en een eigen vermogen van € 5.100.000. Het winkelfonds belegt in acht winkels, een kantoor-unit en een parkeergarage (112 parkeerplaatsen) in het centrum van Bodegraven. Het winkelcentrum heeft grote landelijke labels als C1000, Gall&Gall, ABN AMRO en Trekpleister.

Mauritsstede Vastgoed CV werd in december 2008 door Sectie5 Investments NV geïnitieerd. De fondsomvang bedroeg € 14.400.000 met een eigen vermogen van € 5.600.000. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Weert, een logistiek complex in Den Haag en een kantoor met bedrijfshal in Emmeloord.

Laurensstede Vastgoed CV is gestart in juli 2008 en heeft een fondsomvang van circa € 10.100.000 en een eigen vermogen van € 1.885.000 en heeft geïnvesteerd in een portefeuille met 50 woningen en 33 winkels in Rotterdam.

Floorstede Vastgoed CV is gestart in juni 2008 en heeft een fondsomvang van circa € 11.400.000 en een eigen vermogen van € 3.400.000 en kocht voor beleggingsdoeleinden een kantoorgebouw in Ede, een kantoor met hal op Maastricht-Airport en een kantoor met bedrijfsruimte in Amsterdam.

Oirstede Vastgoed CV is gestart in november 2007 en heeft een fondsomvang van circa € 12.500.000 en een eigen vermogen van € 3.750.000. Er is geïnvesteerd in een kantoorgebouw in Heerlen, een datacenter in Arnhem en een mixed-use complex in Vuren.

Maatschap Schansstede is gestart in juni 2007 en heeft een fondsomvang van circa € 20.500.000 en een eigen vermogen van € 6.000.000. Er is belegd in zes kantoorgebouwen in Almere, Doetinchem, Enschede en Winterswijk.

Tenslotte is per 1 februari 2009 het beheer over de bestaande Maatschap Mountain of Joy I bij Sectie5 Investments NV ondergebracht. Dit fonds belegt in een bedrijfshal met kantoor in Rotterdam.

8.2 Beleggers

Bij de Initiatiefnemer is persoonlijke aandacht voor de beleggers een groot goed. Alleen dan kan werkelijk ingespeeld worden op de wensen van de klant. Zo ontvangt de belegger regelmatig een uitgave van *Sectie5 Quintessence*. Dit is de nieuwsbrief met updates over de actuele ontwikkelingen rond het onroerend goed, de huurders, marktontwikkelingen en overige zaken.

In het voorjaar, tijdens de jaarvergadering van het Fonds, legt de Beheerder financiële en technische verantwoording af over het voorgaande jaar. Tevens worden de ontwikkelingen van de portefeuille besproken en geeft de Beheerder adviezen over de korte- en langetermijnstrategie van het Fonds.

8.3 Waarde

Voor optimale waardeontwikkeling benadert de Beheerder de vermogensbestanddelen van de beleggingsportefeuille niet statisch, maar dynamisch:

- de Beheerder onderhoudt rechtstreeks en proactief contact met alle huurders;

- de gebouwen worden effectief technisch onderhouden door intensief samen te werken met professionele vastgoedpartijen. Door de kritische allocatie van middelen wordt een goede staat van de gebouwen en technische installaties nagestreefd; en
- de Beheerder streeft naar waardemaximalisatie door verhoging van de netto-opbrengsten enerzijds en verlenging van de duur van de huurcontracten anderzijds.

8.4 Directie

De directie over de Initiatiefnemer wordt middellijk gevoerd door de heer drs. G.J.M. Vreugdenhil RA, de heer drs. B.U. Bearda Bakker en de heer drs. J.H. van Valen. Zij hebben de volledige zeggenschap over de Initiatiefnemer.

drs. Gerben J.M. Vreugdenhil RA

Na zijn studie Bedrijfseconomie en postdoctoraal Accountancy aan de Katholieke Universiteit Brabant werkte de heer Vreugdenhil bij Arthur Andersen, Bührmann-Tetterode en PricewaterhouseCoopers. Hij opereerde voorts onder meer als CFO van de Nederlandse vestigingen van beursgenoteerde fondsen ADP en Syngenta.

Van 1999 tot 2005 bekleedde hij een positie als commissaris bij onroerendgoedbelegger Akron Investment. Met ingang van april 2005 tot ultimo 2007 opereerde hij als CFO van zowel Akron Management Nederland als Akron Vastgoed Nederland.

Gerben Vreugdenhil is bestuurder bij en enig aandeelhouder van Golden Cap BV dat gevestigd is in Amsterdam. Daarnaast is hij middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV), de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Sectie5 Management BV, Queensboro BV en Mackinac BV. Voorts is hij middellijk bestuurder van Oirstede Vastgoed BV, Floorstede Vastgoed BV, Mauritsstede Vastgoed BV, Rijnstede Vastgoed BV, Meerstede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed BV, Annastede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed BV, Volkerstede Vastgoed BV, Forumstede Vastgoed BV, Bergstede Vastgoed BV, Roelofstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed BV, Zilverstede Bestuur BV, Zilverstede Vastgoed BV, Elzenstede Vastgoed BV, Poortstede Vastgoed BV en Beekstede Vastgoed BV, alle gevestigd te Amsterdam.

Gerben Vreugdenhil is lid van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants. Daarnaast is hij penningmeester van de belangenvereniging van vastgoedaanbieders Forumvast en bestuurslid van voetbalvereniging VVOR in Rotterdam.

drs. Bart U. Bearda Bakker

De heer Bearda Bakker studeerde aan de Hanzehogeschool Groningen en aan de Universiteit Nyenrode. Hij is verder opgeleid als trainee bij de Fortis Bank.

Bij Westland Utrecht Hypotheekbank werkte hij voor het eerst met commercieel onroerend goed, alwaar hij complexe vastgoedtransacties structureerde en nieuwe producten ontwikkelde. Na de fusie met ING Real Estate financierde hij internationale vastgoedprojecten. Van 2004 tot en met oktober 2007 werkte hij voor Akron Management Nederland, eerst als Investment Manager en vanaf 2006 tot aan zijn vertrek als Managing Director.

De heer Bearda Bakker is bestuurder en enig aandeelhouder van Stone Bakery BV gevestigd te Amstelveen. Daarnaast is hij middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV), de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Sectie5 Management BV, Queensboro BV en Mackinac BV. Voorts is hij middellijk bestuurder van Oirstede Vastgoed BV, Floorstede Vastgoed BV, Mauritsstede Vastgoed BV, Rijnstede Vastgoed BV, Meerstede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed BV, Annastede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed BV,

Volkerstede Vastgoed BV, Forumstede Vastgoed BV, Bergstede Vastgoed BV, Roelofstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed BV, Zilverstede Bestuur BV, Zilverstede Vastgoed BV, Elzenstede Vastgoed BV, Poortstede Vastgoed BV en Beekstede Vastgoed BV, alle gevestigd te Amsterdam.

drs. Jeroen H. van Valen

Na zijn studie Bedrijfskunde aan de Vrije Universiteit in Amsterdam was de heer Van Valen als directeur-eigenaar van Bleijenburg Vastgoed Management betrokken bij de oprichting en het management van diverse closed-end funds.

In de periode oktober 2002 tot en met juni 2007 was hij betrokken bij de Akron Group. Vanaf juli 2005 trad hij voor de Akron Group op als Managing Director van fondsenaanbieder Akron Vastgoed Nederland. In deze hoedanigheid initieerde, exploiteerde en verkocht hij diverse AKRONned-fondsen.

De heer Van Valen is bestuurder en enig aandeelhouder van Palladian Bridge Investment & Management BV. Daarnaast is hij middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV), de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Sectie5 Management BV, Queensboro BV en Mackinac BV. Voorts is hij middellijk bestuurder van Oirstede Vastgoed BV, Floorstede Vastgoed BV, Mauritsstede Vastgoed BV, Rijnstede Vastgoed BV, Meerstede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed BV, Annastede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed BV, Volkerstede Vastgoed BV, Forumstede Vastgoed BV, Bergstede Vastgoed BV, Roelofstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed BV, Zilverstede Bestuur BV, Zilverstede Vastgoed BV, Elzenstede Vastgoed BV, Poortstede Vastgoed BV en Beekstede Vastgoed BV, allen gevestigd te Amsterdam.

Tot slot is hij bestuurder van de Vereniging van Eigenaars van het gebouw aan de Egelantiersgracht 76 te Amsterdam.

Met betrekking tot de heren Vreugdenhil, Bearda Bakker en Van Valen is geen informatie bekend te maken omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorgaande vijf jaar, omtrent faillissementen of surséances waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren en daarbij handelden in het kader van één van de hiervoor bedoelde, door hen vervulde functies, door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan zij het voorwerp hebben uitgemaakt, onbekwaam verklaring in de voorgaande vijf jaar door een rechterlijke instantie om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

Sectie 9

Deelname

9.1 Inschrijving

Belangstellenden kunnen zich door middel van het bijgevoegde inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in Willemstede Vastgoedfonds' aanmelden voor deelname in Willemstede Vastgoedfonds. Inschrijving staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemeene rekening.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 31 juli 2013 of, indien eerder, op het moment dat alle Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op 31 juli 2013 niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst, de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 31 oktober 2013.

Er zijn in totaal 1.140 Participaties beschikbaar. De minimale afname bedraagt drie Participaties per persoon, waardoor er maximaal 380 Participanten kunnen toetreden in het Fonds.

Door ondertekening van het inschrijvingsformulier verleent u als belegger onherroepelijk - behoudens het zich voordoen van de situatie als beschreven in sectie 9.3 - volmacht aan de Beheerder om namens u de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en het Fonds aan te gaan. Voorts verplicht u zich tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, verschuldigd is. Er geldt een volledige inlegeis, hetgeen inhoudt dat de inschrijver alvorens hij/zij toetreedt tot het Fonds het volledig verschuldigde bedrag ineens, onvoorwaardelijk en onherroepelijk moet hebben voldaan op de hierna vermelde wijze.

U kunt deelnemen door het volledig ingevulde inschrijvingsformulier met aanvullende stukken in te sturen naar het kantooradres van de Beheerder. Natuurlijke personen dienen een kopie van een geldig legitimatiebewijs bij te sluiten. In het geval van deelname door middel van een rechtspersoon dient, naast een geldig legitimatiebewijs van de tot vertegenwoordiging bevoegde persoon of personen, een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel te worden bijgevoegd.

9.2 Toewijzing

De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na ontvangst van het volledig ingevulde inschrijvingsformulier met bijlagen en toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties. Vervolgens ontvangt u een betalingsverzoek. Hierin is opgenomen wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Stichting Bewaarder. Tegelijkertijd met het bericht van toewijzing van Participaties en het betalingsverzoek dan wel op een latere datum, wordt u tevens geïnformeerd over de datum van uitgifte en hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. De uiterste datum waarop de Participaties worden uitgegeven is 31 oktober 2013 (in het geval de beoogde Aanvangsdatum van 31 juli 2013 wordt uitgesteld).

De Beheerder houdt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren. Voorts kan de Beheerder, uiterlijk op 31 oktober 2013, besluiten het Fonds niet tot stand te brengen indien niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst. Eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissievergoeding) worden alsdan - en niet eerder - onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

9.3 Het herroepelijk worden van een inschrijving

Indien na het uitkomen van dit Prospectus nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot feitelijke afwijkingen van in dit Prospectus opgenomen variabelen (zoals de rente voor de hypothecaire financiering), worden reeds ingeschreven Participanten in de gelegenheid gesteld hun inschrijving te herroepen indien, na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds, het verwacht Gemiddeld direct rendement over een veronderstelde looptijd van het Fonds van 10 jaar minder dan 6,5% per jaar bedraagt.

Indien deze situatie zich voordoet worden reeds ingeschreven Participanten hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. Binnen twee weken nadien kunnen inschrijvingen worden herroepen door de Beheerder daar schriftelijk over te berichten.

Bij het herroepen van een inschrijving worden eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emis-sievergoeding) onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot:

Sectie5 Investments NV
John M. Keynesplein 25
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 - 670 1265
Fax: 020 - 670 1266
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Adviesgroep Reyersens van Buuren bv
Handelsweg 59 C, 1181 ZA Amstelveen
Postbus 275, 1180 AG Amstelveen
Telefoon: 020 - 643 8381
Fax: 020 - 645 5532
E-mail: info@reyersens.nl
Website: www.reyersens.nl

Sectie 10

Beschikbare informatie

10.1 Prospectus

Dit Prospectus is, uitsluitend in de Nederlandse taal, verkrijgbaar vanaf de datum van dit Prospectus via Adviesgroep Reyersens van Buuren bv en wordt gepubliceerd op de website van Adviesgroep Reyersens van Buuren bv (www.reyersen.nl) en op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl).

10.2 Informatie omtrent het Fonds, de Beheerder en de Stichting Bewaarder

Van de volgende documenten zijn tijdens de geldigheidsduur van dit Prospectus afschriften in te zien of verkrijgbaar bij de Beheerder:

- de Fondsvoorwaarden;
- statuten van de Beheerder;
- statuten van de Stichting Bewaarder;
- klachtenregeling van de Beheerder; en
- alle verslagen, briefwisseling en andere documenten, historische financiële informatie, alsmede door deskundigen op verzoek van het Fonds opgestelde taxaties en verklaringen waarvan het Prospectus gedeelten bevat of daarnaar verwijst.

De Beheerder heeft het volgende beschikbaar voor raadpleging op zijn website (www.sectie5.nl):

- de gegevens omtrent het Fonds, de Beheerder en de Stichting Bewaarder die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen;
- de Fondsvoorwaarden;
- de vergunning van de Beheerder, op grond waarvan het de Beheerder is toegestaan op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen; en
- voor zover van toepassing, elk door de AFM genomen geldend besluit tot ontheffing van het ingevolge de Wft bepaalde met betrekking tot het Fonds, de Beheerder en de Stichting Bewaarder.

Op verzoek worden deze gegevens, tegen ten hoogste de kostprijs, verstrekt aan eenieder.

Voorts heeft de Beheerder voor de Participant het volgende beschikbaar voor raadpleging op zijn website (www.sectie5.nl):

- maandelijks een opgave met toelichting, ondertekend door de Beheerder en de Stichting Bewaarder, van de totale waarde van de beleggingen van het Fonds, een overzicht van de samenstelling van de beleggingen en het aantal uitstaande Participaties;
- de jaarrekening, het jaarverslag en - voor zover wettelijk vereist - de accountantsverklaring van zowel de Beheerder, de Stichting Bewaarder als het Fonds; en
- de halfjaarcijfers van het Fonds.

Op verzoek wordt een afschrift hiervan kosteloos verstrekt aan de Participanten. De Beheerder houdt bedoelde jaarrekeningen, jaarverslagen, accountantsverklaringen en halfjaarcijfers gedurende ten minste drie jaar beschikbaar op zijn website.

In aanvulling op het voorgaande ontvangen de Participanten elk halfjaar schriftelijke informatie over de financiële en operationele voortgang van het Fonds.

10.3 Curricula vitae van de bestuurders van de Stichting Bewaarder

Het bestuur van de Stichting Bewaarder wordt gevormd door mevrouw Jacobs en de heer Ten Hove, die beiden verbonden zijn aan het trustkantoor Vistra (Netherlands) BV. De bestuurders van de Stichting Bewaarder bepalen het dagelijks beleid van de Stichting Bewaarder.

R. Jacobs

Rossitza Jacobs behaalde een doctoraat in Internationaal Belastingrecht aan de Universiteit van Wenen, Oostenrijk. Zij begon haar professionele carrière in 2001 als belastingadviseur op de internationale fiscale afdeling van KPMG Wenen, Oostenrijk. In 2002 verhuisde zij naar Nederland en specialiseerde zij zich in structurering van internationale vennootschapsbelasting bij KPMG en Ernst & Young.

Voordat zij bij Vistra begon in 2010, werkte Rossitza Jacobs voor een andere globale trust en corporate services provider in Nederland.

Rossitza Jacobs heeft ruime ervaring in het bijstaan van cliënten van over de hele wereld met het opzetten en onderhouden van internationale bedrijfsstructuren. Haar opdrachtgevers zijn multinationals, vermogende particulieren, private equity bedrijven en investeerders in vastgoed. Rossitza Jacobs is onderdeel van de Rusland & GOS Desk van Vistra group.

Rossitza Jacobs spreekt vloeiend Duits, Engels, Russisch, Nederlands en Bulgaars.

Rossitza Jacobs is gevolmachtigde of directeur van de volgende entiteiten: Aldringen Trading & Licensing BV, Larix Executives BV, Vistra (Nederland) BV, Vistra Financial Services BV, BI Healthcare Holdings BV, BUPA Holdings Overseas Coop. BA, EWT Holding BV, Silk Road Trading BV, Trans-Balkan Pipeline BV, vaste inrichting in Sofia, Bulgarije, Washington Holdings BV, Stichting Bewaarder Annastede, Stichting Bewaarder Bergstede, Stichting Bewaarder Beekstede, Stichting Bewaarder Elzenstede, Stichting Bewaarder Floorstede, Stichting Bewaarder Forumstede, Stichting Bewaarder Mauritsstede, Stichting Bewaarder Meerstede, Stichting Bewaarder Merwestede, Stichting Bewaarder Oirstede, Stichting Bewaarder Poortstede, Stichting Bewaarder Raadstede, Stichting Bewaarder Roelofstede, Stichting Bewaarder Rijnstede, Stichting Bewaarder Volkerstede, Stichting Bewaarder Warnsstede en STAK Zilverstede.

S. ten Hove

Sjaak combineert accountancy en fiscale kwalificaties met ondernemende flair, waardoor hij een verscheidenheid aan bloeiende bedrijven heeft kunnen oprichten en exploiteren.

Hij werd lid van Vistra nadat zij de Monterey Group verwierf, een trustkantoor waarvan Sjaak medeoprichter is. Monterey Group had een stevige positie in Nederland verworven. Op het moment van de overname had Monterey Group de elfde positie in de Nederlandse markt ingenomen.

Sjaak spreekt Engels, Nederlands en Duits en heeft een breed scala van interesses buiten Vistra om. Zo bekleedt hij o.a. de functie van penningmeester of secretaris voor een aantal charitatieve stichtingen die actief zijn in Nederland, India en Kenia.

Sjaak ten Hove is directeur of is in de afgelopen vijf jaar directeur geweest van de volgende entiteiten: Vistra Corporate Services BV, Vistra BV, Vistra (Nederland) BV, Vistra Accountancy BV, Vistra Financial Services BV, Vistra (België) BVBA, Stichting Kanselier, RijnHove Groep BV, Lindenhof Stichting, Larix Executives BV, Flower Hill Properties Ltd, Aldringen

Trading & Licensing BV, FDC Deva BV, Fincap Factoring NV, Property Investment Holdings BV, Sutton Investment Group Ltd, Transworld Packaging Holding BV, EMTS Holding BV, MyaCynth Cooperatief U.A., BI Healthcare Holdings BV, Bupa Holdings Overseas Cooperatief B.A., Dom Development BV, Poli Group Holding BV, Wijzig Capital International Holdings BV, China Petroleum Petrofac Techniek Serv.Coöp.UA, China Petroleum Petrofac Engineering Services BV, EZCORP Global BV, EWT Holding BV, FDC Focsani BV, Gasco Trading BV, High Hill Foundation, McKenzie Stichting, Petrofac Kazachstan BV, Petrofac Nederland Cooperatief U.A., Petrofac Nederland Holding BV, Petrofac Treasury BV, Sampak Holding BV, Stichting Bewaarder Annastede, Stichting Bewaarder Bergstede, Stichting Bewaarder Beekstede, Stichting Bewaarder Elzenstede, Stichting Bewaarder Floorstede, Stichting Bewaarder Forumstede, Stichting Bewaarder Mauritsstede, Stichting Bewaarder Meerstede, Stichting Bewaarder Merwestede, Stichting Bewaarder Oirstede, Stichting Bewaarder Poortstede, Stichting Bewaarder Raadstede, Stichting Bewaarder Roelofstede, Stichting Bewaarder Rijnstede, Stichting Bewaarder Volkerstede, Stichting Bewaarder Warnsstede en STAK Zilverstede.

Met betrekking tot mevrouw Jacobs en de heer Ten Hove is geen informatie bekend te maken omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorgaande vijf jaar, omtrent faillissementen of surséances waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren en daarbij handelden in het kader van één van de hiervoor bedoelde, door hen vervulde functies, door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan zij het voorwerp hebben uitgemaakt, onbekwaam verklaring in de voorgaande vijf jaar door een rechterlijke instantie om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

10.4 Informatie over de taxateur

Cushman & Wakefield VOF is de Nederlandse vestiging van de grootste niet-beursgenoteerde vastgoed services firma ter wereld en behoort wereldwijd tot de top 3 van vastgoedadviseurs. Cushman & Wakefield is opgericht in 1917 en heeft 243 kantoren in 60 landen met meer dan 14.000 professionals.

In Nederland heeft Cushman & Wakefield VOF twee vestigingen, in Rotterdam en in Amsterdam, waar in totaal circa 100 personen werkzaam zijn. Cushman & Wakefield VOF assisteert cliënten in iedere fase van het vastgoedproces en adviseert bij het kopen, verkopen, financieren, huren, verhuren, beheren en taxeren van vastgoed. Daarnaast biedt de onderneming strategisch advies, research, portefeuille-analyse, locatieadvies en vele andere diensten. Cliënten van Cushman & Wakefield VOF zijn ontwikkelaars, beleggers, eigenaren, financiële instellingen, retailers en huurders van vastgoed.

Cushman & Wakefield VOF, een vennootschap onder firma naar Nederlands recht, is in Nederland opgericht op 1 mei 1978, houdt zetel te Amsterdam en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Amsterdam onder nummer 33154480. Cushman & Wakefield VOF staat niet onder toezicht van een financiële toezichthouder.

Sectie 11

Betrokken Partijen

Initiatiefnemer

Sectie5 Investments NV
John M. Keynesplein 25
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 - 670 1265
Fax: 020 - 670 1266
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Beheerder

Sectie5 Beheer BV
John M. Keynesplein 25
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 - 670 1265
Fax: 020 - 670 1266
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Stichting Bewaarder

Stichting Bewaarder Willemstede
Burgemeester de Manlaan 2
4837 BN Breda
Telefoon: 076 - 560 9900
Fax: 076 - 560 9939

Accountant

Deloitte Accountants B.V.
Orlyplein 10
1043 DP Amsterdam
Telefoon: 088 - 288 2888
Fax: 088 - 288 9747

Fiscaal Adviseur

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV
Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam
Telefoon: 020 - 573 03 60
Fax: 020 - 570 96 70
Website: www.rechtstaete.nl

Financier

ING Commercial Banking
ING Real Estate Finance
Postbus 23480
1100 DZ Amsterdam ZO
De Entrée 201
Website: www.ingrealestatefinance.com

Notaris

AKD NV
Orlyplein 10
Postbus 59093
1040 KB Amsterdam
Telefoon: 088 - 253 5000
Fax: 088 - 253 5258

Juridisch Adviseur (toezichtrechtelijke aspecten)

Brands Advocaten
Velperweg 28
6824 BJ Arnhem
Telefoon: 026 - 445 2085
Fax: 026 - 442 3977
Website: www.brandsadvocaten.nl

Juridisch Adviseur

AKD NV
Orlyplein 10
Postbus 59280
1040 KG Amsterdam
Telefoon: 088 – 253 5000
Fax: 088 - 253 5258

Technisch en bouwkundig adviseur

K3H Advies
Rollecate 67
Postbus 11
7710 AA Nieuwleusen
Telefoon: 0592 - 480 860
Fax: 0592 - 482 750

Taxateur

Cushman & Wakefield VOF
Strawinskylaan 3125
1077 ZX Amsterdam
Telefoon: 020 - 800 2000
Fax: 020 - 800 2100
Website: www.cushwake.com

Vestigingsplaatsonderzoek

Knowledge In Store
M. Zeldenrust-Noordanusstraat 22
1827 MJ Alkmaar
Website: www.knowledgeinstore.nl

Begeleiding van de plaatsing van de Participaties

Adviesgroep Reyersen van Buuren bv

Handelsweg 59 C

1181 ZA Amstelveen

Telefoon: 020 – 643 8381

Fax: 020 – 645 5532

E-mail: info@reyersen.nl

Website: www.reyersen.nl

Sectie 12

Mededeling belastingadviseur

Wij hebben sectie 6 “Fiscale aspecten” van het Prospectus beoordeeld. Vooraf wordt benadrukt, dat wij hiermee niet beogen een oordeel te geven over enig commercieel of enig ander niet fiscaal risico dat mogelijk verbonden is aan het participeren als Participant in Willemstede Vastgoedfonds.

Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover ons bekend is, zijn de in sectie 6 “Fiscale aspecten” opgenomen gegevens in overeenstemming met de werkelijkheid en zijn geen gegevens weggelaten, waarvan vermelding de strekking van sectie 6 zou wijzigen.

Sectie 6 “Fiscale aspecten” beoogt slechts een algemeen kader te schetsen en is gebaseerd op de huidige stand van wetgeving en jurisprudentie zoals deze ten tijde van de dagtekening van dit schrijven redelijkerwijs geacht kan worden ons bekend te zijn en geldt derhalve onder voorbehoud van latere wijzigingen daarin. Wij hebben geen verplichting tot het actualiseren van de inhoud van sectie 6 wanneer wetgeving of rechtspraak wijzigt, tenzij wij hiertoe expliciet worden verzocht door de initiatiefnemer van Willemstede Vastgoedfonds. Gezien het algemene karakter en de specifieke (persoonlijke) omstandigheden van elke potentiële Participant wordt ten sterkste aanbevolen dat zij de individuele (fiscale) positie door hun eigen fiscaal adviseur laten beoordelen.

Amsterdam, 3 juli 2013

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV

Sectie 13

Mededeling Initiatiefnemer

Sectie5 Investments NV is als Initiatiefnemer verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie. Daarnaast is RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV te Amsterdam (met statutaire zetel te Amsterdam) verantwoordelijk voor de in secties 6 en 12 van het Prospectus verstrekte informatie. Deloitte Accountants B.V. te Amsterdam (met statutaire zetel te Rotterdam) heeft de inhoud en inkleding van bijlage 2 bepaald. RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV respectievelijk Deloitte Accountants B.V. hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van secties 6 en 12 respectievelijk bijlage 2 bij het Prospectus, in welke secties en bijlage hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

Geen van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV en Deloitte Accountants B.V. houden enig wezenlijk belang - of zullen voorzienbaar enig wezenlijk belang houden - in het Fonds.

Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover de Initiatiefnemer bekend is, verklaart zij dat de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Ter zake van de van overige derden afkomstige informatie die in het Prospectus is opgenomen, bevestigt de Initiatiefnemer dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De Initiatiefnemer verleent toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus bij hun activiteiten in de plaatsing van de Participaties in Nederland en aanvaardt in dat verband de verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt op 31 juli 2013 of, indien eerder, op het moment dat alle Participaties zijn toegewezen dan wel op het moment waarop de Beheerder op haar website (www.sectie5.nl) kenbaar heeft gemaakt af te zien het Fonds tot stand te brengen. Gedurende de voormelde periode kunnen financiële intermediairs de Participaties plaatsen. De financiële intermediairs zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken. Elke financiële intermediair die het Prospectus gebruikt, dient op zijn website te vermelden dat het prospectus wordt gebruikt overeenkomstig de toestemming tot gebruik van de Initiatiefnemer en de daaraan verbonden voorwaarden.

Op het Prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen 1 tot en met 3 worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname zijn er geen rechten aan het Prospectus te ontleen. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie

waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

Amsterdam, 4 juli 2013

Bijlage 1

FONDSVOORWAARDEN VAN WILLEMSTEDE VASTGOEDFONDS tevens bevattende de voorwaarden van beheer en bewaring van het Fonds

DEFINITIES

1. Tenzij nadrukkelijk anders is bepaald, hebben de navolgende begrippen de betekenis als hierna is bepaald:

Aankoopkosten: De eenmalige kosten die voor en bij de aankoop van de Objecten worden gemaakt (als bedoeld in sectie 5.1.1 van het Prospectus), zijnde: de overdrachtsbelasting, makelaarskosten, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten en notariskosten.

Aanvangsdatum: De datum waarop het Fonds zal worden aangegaan, zijnde de datum waarop voor het eerst Participaties worden uitgegeven.

Begroting: De jaarlijkse begroting voor de exploitatie van het Fonds en de Objecten met een toelichting.

Beheerder: De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: John M. Keynesplein 25, 1066 EP Amsterdam) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sectie5 Beheer B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 53488253, welke vennootschap optreedt als (eerste) beheerder van het Fonds.

Beleggerskapitaal: Het totaal van het door de Participanten bijeengebrachte vermogen (exclusief Emissievergoeding).

Bevoorrechte Opbrengst: Het bedrag in euro dat wordt vastgesteld door toepassing van de volgende formule: $[(A \text{ minus } B) \times C \times (D/E)]$, waarin:

A gelijk is aan acht één/tiende procent (8,1%);

B voorstelt:

het tijdens de looptijd van het Fonds gerealiseerde Exploitatierendement;

C voorstelt:

het Beleggerskapitaal dat is toe te rekenen aan het desbetreffende Object dat wordt vervreemd (d.i. de Verkrijgingsprijs van het desbetreffende Object dat wordt vervreemd gedeeld door de Verkrijgingsprijs van alle Objecten, vermenigvuldigd met het Beleggerskapitaal);

D voorstelt:

het aantal kalenderweken waarin de Bewaarder het desbetreffende Object - voor rekening en risico van de Participanten - in juridische eigendom heeft gehouden waarbij een gedeelte van een kalenderweek voor een volle week wordt gerekend; en

E voorstelt:

het aantal kalenderweken per jaar, derhalve tweeënvijftig (52) weken.

De uitkomst van deze formule wordt geacht nooit kleiner dan € 0,00 (nul euro) te zijn.

Bewaarder:	De statutair te Breda (feitelijk adres: Burgemeester de Manlaan 2, (4837 BN) Breda), gevestigde stichting Stichting Bewaarder Willemstede, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 58161864, welke stichting optreedt als (eerste) bewaarder van het Fonds.
Direct rendement:	Het direct enkelvoudige rendement uit exploitatie van het Fonds en de Objecten gedurende een jaarperiode berekend door het Exploitatieresultaat, gecorrigeerd met de Afschrijvingen minus aflossingen op de hypothecaire financiering over deze jaarperiode, inclusief eventueel vrijgevallen middelen uit de liquiditeitsreserve in deze jaarperiode, te delen door het Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage.
Emissievergoeding:	De 'Emissievergoeding' zoals gedefinieerd in sectie 3 van het Prospectus.
Exploitatiekosten:	Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en van de Objecten (als bedoeld in sectie 5.3 van het Prospectus zoals (maar niet beperkt tot) de beheervergoeding (als bedoeld in artikel 12 lid 1), de eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerende zaak belasting), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de Autoriteit Financiële Markten, de kosten van de Bewaarder) en hypotheekrente).
Exploitatierendement:	Het enkelvoudige rendement dat wordt behaald met de exploitatie van het Fonds en van de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten, gedeeld door het Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage.
Exploitatieresultaat:	Het resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald uit de exploitatie van het Fonds en van de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten.
Financieringskosten:	De afsluitprovisie (een percentage over de hoofdsom van de hypothecaire financiering van de Objecten) die door de hypothecaire financier van de Objecten in rekening zal worden gebracht.
Fonds:	Het fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 1, dat het Fondsvermogen vormt.
Fondsactiva:	De goederen waarvan de Bewaarder de juridische eigendom houdt of de rechthebbende is, zulks voor rekening en risico van de Participanten.
Fondsinvestering:	Het totale bedrag van de investering door het Fonds op de Aanvangsdatum, opgebouwd uit de Verkrijgingsprijs, de Initiatiekosten en de Financieringskosten.
Fondspassiva:	De verplichtingen die de Bewaarder op diens naam, al dan niet daartoe vertegenwoordigd door de Beheerder, voor rekening en risico van de Participanten is aangegaan.
Fondsvermogen:	De gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva.
Fondsvoorwaarden:	Deze fondsvoorwaarden van Willemstede Vastgoedfonds, tevens bevattende de voorwaarden van beheer en bewaring van het Fonds.

Gerealiseerde Winst:	Onverminderd het bepaalde in artikel 11 lid 4 onder (i), het positieve verschil tussen de bij de verkoop en vervreemding van de Objecten gerealiseerde netto-opbrengst en de Fonds-investering, vermeerderd met de geactiveerde investeringen. Hierbij wordt de netto-opbrengst bepaald als de verkoopprijs (exclusief omzetbelasting (BTW)) minus de Verkoopkosten.
Initiatiefnemer:	De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: John M. Keynesplein 25, 1066 EP Amsterdam) gevestigde naamloze vennootschap Sectie5 Investments N.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32124762, welke vennootschap optreedt als initiatiefnemer van het Fonds.
Initiatiekosten:	De eenmalige kosten die ten behoeve van het Fonds voor en bij aanvang van het Fonds zijn of worden gemaakt (als bedoeld in sectie 5.1.2 van het Prospectus), zijnde adviseurskosten, de selectie- en structureringsvergoeding, kosten voor het opstellen en goedkeuren door de Autoriteit Financiële Markten van het Prospectus alsmede marketingkosten, de plaatsings- en onderzoeksvergoeding en oprichtingskosten.
Objecten:	De door de Bewaarder op de Aanvangsdatum - voor rekening en risico van de Participanten - in juridische eigendom te verwerven registergoederen die zijn beschreven in sectie 4 van het Prospectus.
Participant:	De natuurlijke persoon, rechtspersoon, fiscaal niet-transparante personenvennootschap of een fiscaal niet-transparant fonds voor gemene rekening, die deelneemt in het Fonds met drie of meer Participaties (of die daaraan voorafgaand Participaties toegekend heeft gekregen als beschreven in sectie 9 van het Prospectus).
Participatie:	Het recht van deelname in het Fonds, dat een (niet nominale) vordering in geld op de Bewaarder vormt ter grootte van het Fondsvermogen gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Bewaarder is uitsluitend opeisbaar in verband met het bepaalde in artikel 19 lid 2.
Prospectus:	Het prospectus van het Fonds dat is goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten als bedoeld in de Wft.
Verkoopkosten:	De ten laste van het Fondsvermogen (a) aan de Beheerder te betalen begeleidingsfee van één en vijftientig/honderdste procent (1,25%) over de verkoopprijs van (een deel van) een Object (exclusief omzetbelasting (BTW)) en (b) komende mogelijke additionele advieskosten in verband met de verkoop en levering (van een deel) van het desbetreffende Object en/of boetes in verband met vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering(en). De begeleidingsfee is ook verschuldigd aan de Beheerder in het geval de Objecten worden vervreemd door middel van overdracht van de Participaties. De Beheerder zal uit de begeleidingsfee de kosten van een eventueel in te schakelen makelaar voldoen, voor zover die kosten niet meer bedragen dan de begeleidingsfee.
Verkrijgingsprijs:	de aankoopprijs van het desbetreffende Object vermeerderd met de Aankoopkosten van het desbetreffende Object.

Wft: De Wet op het financieel toezicht, houdende regels met betrekking tot de financiële markten en het toezicht daarop, zoals deze op enig moment luidt of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

2. In de Fondsvoorwaarden worden verwijzingen naar het betreffende begrip in meervoud, tevens geacht verwijzingen naar het betreffende begrip in enkelvoud te omvatten en vice versa.
3. De opschriften boven de verschillende bepalingen in de Fondsvoorwaarden dienen uitsluitend voor het gemak en hebben geen zelfstandige betekenis bij de uitleg van de bepalingen van de Fondsvoorwaarden.

NAAM, ZETEL EN RECHSTVORM

ARTIKEL 1

1. Het Fonds draagt de naam: **Willemstede Vastgoedfonds**.
2. Het Fonds houdt kantoor op het adres van de Beheerder, doch kan ook elders filialen en/of kantoren vestigen.
3. Het is uitdrukkelijk de intentie van ieder van de Participanten, de Beheerder en de Bewaarder dat het Fonds kwalificeert en zal kwalificeren als een (a) volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting en voor de overdrachtsbelastingdoeleinden een 'in aandelen verdeeld kapitaal' heeft, en (b) overeenkomst van eigen, bijzondere aard (*pactum sui generis*) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Bewaarder, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden.
4. Onverminderd het in de Fondsvoorwaarden bepaalde omtrent (besluitvorming in) de vergadering van Participanten, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon.

DOEL

ARTIKEL 2

Het Fonds heeft ten doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het Fondsvermogen in de Objecten teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit dit beleggen, alles in de ruimste zin.

DUUR

ARTIKEL 3

1. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd.
2. Het Fonds zal eindigen indien en zodra (de belangen in) alle Objecten zijn vervreemd, en het Fondsvermogen is vereffend op de wijze als bepaald in artikel 19. Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel is het de verwachting van de Beheerder dat (de belangen in) alle Objecten tussen de vijf en tien jaar na Aanvangsdatum zijn vervreemd.
3. Het Fonds zal voorts eindigen indien en zodra de vergadering van Participanten daartoe heeft besloten en het Fondsvermogen is vereffend op de wijze als bepaald in artikel 19.

FONDSVERMOGEN, UITGIFTE VAN PARTICIPATIES OP AANVANGSDATUM, REGISTER VAN PARTICIPANTEN

ARTIKEL 4

1. Gedurende de looptijd van het Fonds bestaat het Fondsvermogen uit gelden die tegenover de uitgifte van Participaties aan de Bewaarder zijn betaald, de Objecten, huur-opbrengsten en andere inkomsten uit de Objecten en liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen die voortvloeien uit (het beleggen in en exploiteren van) de Objecten en het in stand houden van het Fonds.
2. Op de Aanvangsdatum worden elfhonderd veertig (1.140) Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van € 5.000 (vijfduizend euro) per Participatie (exclusief Emissievergoeding). Iedere Participant neemt deel met minimaal drie (3) Participaties. Behoudens de vervreemding (overeenkomstig het bepaalde in artikel 13) van alle Participaties mag een Participant niet minder dan drie (3) Participaties houden.
3. Participaties luiden op naam en in euro. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden. Er worden geen bewijzen van Participaties uitgegeven.
4. Onder de voorwaarden dat (a) de (adspirant) Participant een inschrijvingsformulier overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus heeft ingediend, (b) de Beheerder of de Bewaarder de identiteit van de (adspirant) Participant heeft kunnen vaststellen en verifiëren overeenkomstig de wettelijke voorschriften, (c) de inschrijving door de Beheerder is aanvaard en (d) de totale uitgifteprijs voor het aantal van de door de Beheerder toegewezen Participaties en vermeerderd met de Emissievergoeding uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum is ontvangen op de bankrekening van de Bewaarder, wordt aan de (adspirant) Participant het aantal van de, hiervoor bedoelde, toegewezen Participaties op de Aanvangsdatum uitgegeven.
5. De Participant die Participaties houdt waarvan de uitgifteprijs, als bedoeld in het voorgaande lid van dit artikel, is voldaan kan niet worden gedwongen verder bij te dragen aan het Fondsvermogen.
6. De Bewaarder houdt het register waarin de persoonsgegevens van alle Participanten zijn opgenomen met vermelding van het aantal gehouden Participaties met de datum van verkrijging, welk register de Beheerder aanlegt na toewijzing en uitgifte van de Participaties. De Bewaarder legt het register te zijnen kantore ter inzage van de Participanten. Iedere Participant is verplicht aan de Bewaarder onverwijld schriftelijk opgave te doen van mutaties in zijn gegevens die zijn opgenomen in het register. In geval een Participant heeft nagelaten zijn (juiste) gegevens of mutaties op te geven voor opname in het register, komt dat voor risico van de Participant en is zowel de Beheerder als de Bewaarder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen in ontvangst te nemen.
7. De Bewaarder verstrekt desgevraagd aan een Participant een uittreksel uit het register, als bedoeld in het voorgaande lid, met betrekking tot zijn rechten tot Participaties. Het is de Beheerder en de Bewaarder toegestaan informatie uit dit register te verstrekken aan derden, waaronder de Autoriteit Financiële Markten, de belastingdienst en De Nederlandsche Bank NV, indien dat bij of krachtens de wet of krachtens rechterlijke uitspraak is geboden.
8. Indien een Participatie in een gemeenschap valt, zullen de deelgenoten van die gemeenschap gezamenlijk als een Participant worden beschouwd en zijn deze verplicht een vertegenwoordiger aan te wijzen die bevoegd is namens hen op te treden in alle aangelegenheden die verband houden met hun Participaties. De aangewezen vertegenwoordiger wordt als zodanig opgenomen in het in de voorgaande leden van dit artikel bedoelde register.

VERTEGENWOORDIGING EN BEHEERSTAAK

ARTIKEL 5

1. De Beheerder noch de Bewaarder is bevoegd om (een of meerdere van) de Participanten te vertegenwoordigen.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5 wordt het Fonds voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
3. Onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 9 is de Beheerder bevoegd om de Bewaarder te vertegenwoordigen, zulks met het recht van substitutie, bij het aangaan van verplichtingen ten laste van en verbintenissen met betrekking tot het Fondsvermogen alsmede bij het verrichten van rechtshandelingen ter zake, waaronder mede begrepen het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen. De Beheerder treedt in die gevallen uitsluitend op 'namens de Bewaarder inzake het Fonds'. De Beheerder zal alleen tezamen met de Bewaarder beschikken over het Fondsvermogen.

BEHEERDER EN BEHEER

ARTIKEL 6

1. De Beheerder treedt op als beheerder (in de zin van de Wft) van het Fonds en is belast met het beheer van het Fondsvermogen, zulks voor rekening en risico van de Participanten. De Beheerder is gerechtigd zelfstandig derden in te schakelen voor het door hem te voeren beheer, hetgeen de verantwoordelijkheid van de Beheerder voor het beheer onverlet laat.
2. Met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden draagt de Beheerder zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) het beheer over en een verantwoorde exploitatie van de Objecten;
 - (ii) het in overeenstemming met het ter zake bepaalde in artikel 7 samen met de Bewaarder beschikken over de Objecten alsmede het zorg dragen voor een hypothecaire financiering van de Objecten en (zo nodig) het hypotheccair herfinancieren van de Objecten;
 - (iii) het verrichten van administratieve en secretariaatswerkzaamheden;
 - (iv) het opstellen van de Begroting en ten laatste in de maand december voorafgaand aan het jaar waarop de Begroting betrekking heeft, het ter goedkeuring voorleggen van de Begroting aan de Participanten door middel van een kennisgeving. In de Begroting is onder meer opgenomen:
 - de te verwachten huuropbrengst alsmede de te verwachten Exploitatiekosten, waarbij zal worden nagestreefd dat de gelduitstroom aan Exploitatiekosten niet hoger zal zijn dan de geldinstroom aan huur;
 - indien van toepassing, de te verwachten opbrengst uit verkoop van de Objecten;
 - een liquiditeitsprognose;
 - indien zulks nodig wordt geacht door de Beheerder, een onderhouds- en reparatieplan met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten; en
 - een toe- of afname van de reserves.Indien de Beheerder niet binnen de termijn van één (1) maand na het kennis geven van de Begroting aan de Participanten een mededeling, van ten minste een zodanig aantal Participanten als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen in een vergadering van Participanten, heeft ontvangen de betreffende Begroting niet goed te keuren, wordt de Begroting geacht te zijn goedgekeurd;
 - (v) het aan de Participanten en de Bewaarder verstrekken van informatie over de gang van zaken bij het Fonds;

- (vi) het jaarlijks opmaken van de jaarrekening van het Fonds, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen;
 - (vii) de opgemaakte jaarrekening tezamen met de accountantsverklaring, binnen de termijn die voor openbaarmaking daarvan bij of krachtens de Wft is voorgeschreven, presenteren aan de Bewaarder en de Participanten;
 - (viii) het verstrekken van inlichtingen omtrent het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichting dienen te worden verstrekt aan (toezichthoudende) instanties die al dan niet met het toezicht op beleggingsinstellingen zijn belast; en
 - (ix) het optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen.
3. De Beheerder zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, het beheer over de Objecten zelfstandig voeren. In verband met de taak van de Beheerder om het beheer zelfstandig te voeren en de Bewaarder te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 9, is de Beheerder onder meer verantwoordelijk voor:
- (i) teneinde leegstand te voorkomen of te beëindigen, het namens de Bewaarder sluiten van nieuwe huurovereenkomsten met betrekking tot de Objecten dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, het wijzigen of beëindigen van bestaande huurovereenkomsten;
 - (ii) het verstrekken van opdrachten en aangaan van verplichtingen en het voldoen van deze verplichtingen (onder meer) door het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen, voor zover deze opdrachten en verplichtingen voortvloeien uit de goedgekeurde Begroting;
 - (iii) het verstrekken van opdrachten en aangaan van verplichtingen tot een maximum van € 50.000 (vijftigduizend euro) per jaar per opdracht of verplichting en het voldoen van verplichtingen (onder meer) door het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen, indien deze opdrachten en verplichtingen niet voortvloeien uit de goedgekeurde Begroting; en
 - (iv) het namens de Bewaarder sluiten van overeenkomsten van koop en verkoop met betrekking tot (delen van de) individuele Objecten en het nakomen van verplichtingen ter zake - waaronder het verrichten van rechtshandelingen en het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen - waarbij, in verband met het bepaalde in artikel 7 lid 5, de Beheerder het voorbehoud dient te maken van schriftelijke toestemming hiervoor van de Bewaarder.
4. De Beheerder mag transacties of verplichtingen ter zake het Fondsvermogen aangaan waarbij de Beheerder, de Bewaarder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds(vermogen). Een dergelijke transactie of verplichting mag echter niet tot resultaat hebben dat (i) die wordt aangegaan onder voorwaarden die voor het Fonds(vermogen) minder voordelig zijn dan de voorwaarden die redelijkerwijs (zouden) zijn te verwachten zonder het zich voordoen van bedoeld tegenstrijdig belang en (ii) extra kosten ten laste van het Fondsvermogen komen. Voor al dergelijke transacties of verplichtingen is de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist. Indien het een transactie met betrekking tot de Objecten betreft, zal een waardebepaling door een onafhankelijke taxateur worden verricht die ten grondslag zal liggen aan de voorwaarden van die transactie.
5. Bij het verrichten van zijn werkzaamheden zal de Beheerder steeds handelen in overeenstemming met en met inachtneming van:
- a. het belang van de Participanten;
 - b. de Fondsvoorwaarden;
 - c. wettelijke voorschriften en/of overheidsbeperkingen; en

- d. de zorgvuldigheid die het maatschappelijk verkeer betaamt alsmede met inachtneming van de wettelijke eisen van deskundigheid en betrouwbaarheid.
- 6. De Beheerder zal aan de Bewaarder alle informatie verschaffen en anderszins alle medewerking verlenen om de Bewaarder in staat te stellen zijn taak behoorlijk te kunnen vervullen.
- 7. De Beheerder is jegens de Participanten slechts aansprakelijk voor door de Participanten geleden schade in geval van opzet of grove schuld van de Beheerder.
- 8. Het is de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen dan het Fonds.
- 9. Indien de Beheerder te kennen geeft zijn functie neer te willen leggen, niet meer in staat is zijn functie te vervullen, zijn functie als beheerder van het Fonds opzegt of door de vergadering van Participanten wordt opgezegd, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen en gehouden om in de benoeming van een nieuwe beheerder van het Fonds te voorzien.
- 10. Onverminderd het bepaalde in artikel 19 lid 4 is de Beheerder verplicht bij het beëindigen van zijn functie de boeken, correspondentie en andere bescheiden die hij in verband met zijn taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan zijn opvolger of, zo die er niet is, de Bewaarder af te geven.

BEWAARDER EN BEWARING

ARTIKEL 7

- 1. De Bewaarder treedt op als bewaarder (in de zin van de Wft) van het Fonds.
- 2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van bewaring gehouden door de Bewaarder; de Bewaarder houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondssactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Bewaarder inzake het Fonds aangegaan, dit alles - onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5 - voor rekening en risico van de Participanten.
- 3. Met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden draagt de Bewaarder zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en het op aanwijzing van de Beheerder aanwenden van die bedragen ter verwezenlijking van het doel van het Fonds;
 - (ii) toezien op het ontvangen van de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties en het aanhouden daarvan op een bankrekening als bedoeld onder (i) van dit lid. Aanwending van bedoelde middelen vindt eerst plaats nadat door de Bewaarder zekerheid is verkregen dat alle beschikbare Participaties zijn uitgegeven;
 - (iii) het verkrijgen en houden van de eigendom, in juridische zin, van de Objecten, zulks voor rekening en risico van de Participanten;
 - (iv) het innen van de liquide middelen waaronder begrepen de ontvangsten in verband met de verhuur en verkoop van (de belangen in) de Objecten, en het uitkeren van liquide middelen aan de Participanten ingevolge de Fondsvoorwaarden;
 - (v) het op aangeven van de Beheerder vervreemden (van delen) van het Fondsvermogen, waaronder (delen van) de Objecten;
 - (vi) het aanhouden van het register waarin de persoonsgegevens van alle Participanten zijn opgenomen met vermelding van het aantal gehouden Participaties met de datum van verkrijging, welk register de Beheerder aanlegt na toewijzing en uitgifte van de beschikbare Participaties;

- (vii) het vaststellen dat de beleggingstransacties, zoals uit te voeren door de Beheerder, passen in het beleggingsbeleid van het Fonds;
- (viii) het ontvangen van de dagafschriften van de bankrekening(en) als bedoeld onder (i) van dit lid en het vaststellen dat de mutaties daarop samenhangen met transacties of het betalen van kosten in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden. Met betrekking tot transacties of het betalen van kosten waarvan de Bewaarder niet vooraf heeft vastgesteld dat die in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden, vindt bedoelde vaststelling ten minste ieder kwartaal plaats en de Bewaarder tekent die transacties en betalingen, voor zover van toepassing, voor akkoord; en
- (ix) het toezien op de uitvoering door de Beheerder van besluiten van de vergadering van Participanten.

In het geval als bedoeld onder (viii) waarbij de aldaar bedoelde vaststelling door de Bewaarder niet voorafgaand aan de transactie of betaling heeft plaatsgevonden en ter zake waarvan de Bewaarder achteraf vaststelt dat de transactie of het betalen van kosten niet in overeenstemming is met de Fondsvoorwaarden, dient de Beheerder, met het oog op de belangen van de Participanten, de transactie of betaling terug te draaien op kostenneutrale basis voor het Fonds.

4. Bij het bewaren treedt de Bewaarder op in het belang van de Participanten.
5. De Bewaarder zal alleen tezamen met de Beheerder beschikken over het Fondsvermogen. Het beschikken over het Fondsvermogen geschiedt dientengevolge uitsluitend (a) door de Beheerder onder zijn bevoegdheid de Bewaarder te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 5 lid 3 en artikel 9 en waarbij de Beheerder optreedt 'namens de Bewaarder inzake het Fonds' en (b) nadat de Bewaarder heeft medegedeeld akkoord te zijn met de voorgenomen beschikkingshandeling.
6. De Bewaarder zal slechts tot afgifte van de in bewaring gegeven Fondsactiva overgaan tegen ontvangst van een verklaring van de Beheerder dat afgifte wordt verlangd in verband met een regelmatige uitoefening van de beheerfunctie, tenzij het betreft de afgifte van Fondsactiva in verband met het bepaalde in artikel 6 lid 3 onder (ii) of (iii) in welk geval de Bewaarder gehouden is te voldoen aan het bepaalde in de laatste volzin van lid 3 van dit artikel onder (viii) en toe te zien op de uitvoering van het bepaalde in het slot van lid 3 van dit artikel.
7. De Bewaarder zal aan de Beheerder alle informatie verschaffen en anderszins alle medewerking verlenen om de Beheerder in staat te stellen zijn taak behoorlijk te kunnen vervullen.
8. De Bewaarder is jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover die de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of een gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen. Dit is ook het geval indien de Bewaarder de hem in bewaring gegeven Fondsactiva (geheel of ten dele) aan een derde heeft toevertrouwd.
9. Indien de Bewaarder te kennen geeft zijn functie neer te willen leggen, niet meer in staat is zijn functie te vervullen, zijn functie als bewaarder van het Fonds opzegt of door de vergadering van Participanten of de Beheerder wordt opgezegd, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen en gehouden om in de benoeming van een nieuwe bewaarder van het Fonds te voorzien.
10. De Bewaarder is verplicht bij het beëindigen van zijn functie het Fondsvermogen onverwijld over te dragen aan de daartoe door de Beheerder aangewezen partij alsmede de boeken, correspondentie en andere bescheiden die hij in verband met zijn taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan zijn opvolger of, zo die er niet is, de Beheerder af te geven.

TAAKVERVULLING BEHEERDER EN BEWAARDER, VRIJWARING BEHEERDER

ARTIKEL 8

1. De Beheerder en de Bewaarder erkennen dat zij hun taken onafhankelijk van elkaar dienen te vervullen.
2. Ieder van de Beheerder en de Bewaarder staat in voor de deskundige vervulling van zijn taken in overeenstemming met de eisen die daaraan bij of krachtens de Wft en de Fondsvoorwaarden zijn gesteld.
3. Ieder van de Beheerder en de Bewaarder staat er voor in dat al degenen die voor de vervulling van zijn taken uit hoofde van de Fondsvoorwaarden opdrachten geeft of namens hem in dat verband handelingen verrichten, deze taken zullen uitvoeren in overeenstemming met toepasselijke eisen als bedoeld in lid 2 van dit artikel.
4. Voor aangelegenheden die het Fonds(vermogen) betreffen en die in de Fondsvoorwaarden niet aan de Beheerder of de Bewaarder zijn opgedragen, overleggen de Beheerder en de Bewaarder.
5. Behoudens aansprakelijkheid die te wijten is aan de opzet of grove schuld van de Beheerder vrijwaart de Bewaarder de Beheerder tegen alle aanspraken van derden in verband met de Fondsvoorwaarden. De vrijwaring heeft mede betrekking op alle schade en kosten die de Beheerder in verband met zulk een aanspraak lijdt of maakt.
6. Het voorgaande lid van dit artikel geldt slechts indien:
 - a. de Beheerder, wanneer hij door een derde in of buiten rechte is aangesproken, dat onverwijld meedeelt aan de Bewaarder;
 - b. de Beheerder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Bewaarder zijn aansprakelijkheid jegens de derde niet erkent, niet afziet van verweer en ter zake van de aanspraak geen schikking aangaat; en
 - c. de Beheerder het verweer tegen de aanspraak van de derde geheel overlaat aan de Bewaarder en alle medewerking verleent, het geven van volmachten daaronder begrepen, om dat verweer, voor zover nodig in naam van de Beheerder, te voeren.

VOLMACHT VAN DE BEWAARDER AAN DE BEHEERDER

ARTIKEL 9

1. De Bewaarder verleent aan de Beheerder een volmacht, met het recht van substitutie, om namens de Bewaarder alle rechtshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen te verrichten, met inbegrip van het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen alsmede het verrichten van beschikkingshandelingen, die naar het oordeel van de Beheerder nodig of wenselijk zijn met het oog op het bepaalde in de Fondsvoorwaarden. Ter zake van:
 - a. beschikkingshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen; en
 - b. het verstrekken van opdrachten, aangaan van verplichtingen en het voldoen van aangegane verplichtingen ten laste van het Fondsvermogen die het belang of bedrag van € 50.000 (vijftigduizend euro) per jaar per opdracht of verplichting overschrijden, tenzij het een opdracht of (het voldoen van) een verplichting als bedoeld in artikel 6 lid 3 onder (ii) betreft,kan de Beheerder uitsluitend gebruik maken van de hiervoor bedoelde volmacht nadat de Bewaarder schriftelijk heeft verklaard akkoord te zijn met de voorgenomen beschikkingshandeling respectievelijk akkoord te zijn met het verstrekken, aangaan of voldoen van bedoelde opdracht of verplichting.
2. Bij het verrichten van rechtshandelingen met gebruikmaking van de in lid 1 bedoelde volmacht kan de Beheerder optreden als wederpartij van de Bewaarder of als gevolmachtigde van een of meer andere betrokkenen bij de in lid 1 van dit artikel bedoelde rechtshandelingen.
3. Bij de uitoefening van de in lid 1 bedoelde volmacht treedt de Beheerder uitsluitend op

- 'namens de Bewaarder inzake het Fonds'.
4. Van de in lid 1 bedoelde rechtshandelingen zijn uitgezonderd de rechtshandelingen waarvoor de wet een volmacht in een andere vorm dan een onderhandse akte eist.
 5. De in lid 1 van dit artikel bedoelde volmacht eindigt:
 - a. zodra de Beheerder is ontheven uit zijn functie van beheerder van het Fonds; of
 - b. door schriftelijke herroeping door de Bewaarder in het geval dat de Beheerder ernstig toerekenbaar tekortschiet of dreigt tekort te schieten in de nakoming van zijn verplichtingen.

BOEKJAAR, JAARVERSLAG EN JAARREKENING.

ARTIKEL 10

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van het Fonds eindigt op eenendertig december tweeduizend veertien.
2. Jaarlijks wordt een jaarrekening opgemaakt, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen.
3. De jaarrekening wordt door de vergadering van Participanten vastgesteld binnen de termijn die voor openbaarmaking daarvan bij of krachtens de Wft is voorgeschreven.
4. De Beheerder draagt zorg voor het opstellen van het jaarverslag.
5. Vaststelling van de jaarrekening door de vergadering van Participanten leidt tot decharge voor het gevoerde beheer door de Beheerder over dat betreffende boekjaar, tenzij de vergadering van Participanten hiertoe een voorbehoud maakt.
6. Na afloop van de eerste helft van elk boekjaar, binnen de termijn die voor openbaarmaking van de halfjaarcijfers bij of krachtens de Wft is voorgeschreven, worden de halfjaarcijfers opgemaakt en door de Beheerder aan de Participanten bekend gemaakt.
7. Op het opmaken van de jaarrekening, het jaarverslag en de halfjaarcijfers is het bepaalde in titel 9 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.
8. De Beheerder zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring vanaf de dag van de oproeping tot de jaarlijkse vergadering van Participanten waarin deze worden behandeld, zijn gepubliceerd op de website van de Beheerder, waarvan melding wordt gedaan in bedoelde oproeping. In die oproeping wordt tevens vermeld dat op verzoek bij de Beheerder kosteloos afschriften zijn te verkrijgen van de jaarrekening, het jaarverslag en - voor zover wettelijk vereist - de accountantsverklaring van zowel de Beheerder, de Bewaarder als het Fonds; voorts worden bedoelde stukken met betrekking tot de Beheerder en de Bewaarder op de website van de Beheerder gepubliceerd waarvan in de bedoelde oproeping eveneens melding wordt gedaan. De Participanten ontvangen bij de oproeping voor de jaarlijkse vergadering van Participanten bedoelde stukken met betrekking tot het Fonds.
9. Indien de jaarrekening gewijzigd wordt vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening gepubliceerd op de website van de Beheerder en is een afschrift daarvan voor de Participanten kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.
10. De Fondsactiva en Fondspassiva worden in euro's gewaardeerd op grond van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaglegging. De Objecten worden daarbij gewaardeerd tegen de historische kostprijs. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

VERDELING WINST EN VERLIES

ARTIKEL 11

1. Het positieve Exploitatieresultaat dat in een boekjaar wordt behaald, verminderd met de aflossingen op de (hypotheaire) financiering in dat boekjaar en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - toe-

laat, wordt aan de Participanten uitgekeerd tenzij de vergadering van Participanten overeenkomstig lid 7 van dit artikel besluit het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren.

2. Uitkeringen als bedoeld in het voorgaande lid en eventuele uitkeringen ten laste van de reserves, worden uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt op de dag waarop de uitkering plaatsvindt.
3. De Beheerder kan besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat verminderd met de aflossingen op de (hypothecaire) financiering aan de Participanten te doen, waarbij het streven erop is gericht elk kalenderkwartaal een uitkering te doen.
4. De opbrengst uit de verkoop van de Objecten zal, na aftrek van de Verkoopkosten en aflossing van de (hypothecaire) financiering, als volgt ten laste komen van het Fondsvermogen en ten goede komen aan:
 - a. de Beheerder, een 'performance fee' van vijftientwintig procent (25%) exclusief omzetbelasting (BTW) over de Gerealiseerde Winst van de Objecten verminderd met de Bevoorrechte Opbrengst, gecorrigeerd voor onttrekkingen ten behoeve van uitkeringen en ten behoeve van onderhoud uit de liquiditeitsreserve. Deze vergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW), dan wel met compensatie voor niet in aftrek te brengen omzetbelasting (BTW) als gevolg van eventueel (eerder in de keten) verrichte vrijgestelde prestaties;
 - b. de Participanten, voor elke Participatie tot een bedrag gelijk aan de uitgifteprijs ervan die van toepassing was op de Aanvangsdatum; en
 - c. de Participanten voor het daarna resterende saldo.

In het geval dat niet alle Objecten tegelijkertijd en voor het geheel worden verkocht, wordt:

- (i) de Gerealiseerde Winst als bedoeld onder a hiervoor (van het desbetreffende deel) van het desbetreffende verkochte Object bepaald aan de hand van:
 - aa. de Fondsinvestering die is toe te rekenen aan bedoeld (deel van het) Object (d.i. de Fondsinvestering gedeeld door de Verkrijgingsprijs van alle Objecten, vermenigvuldigd met de Verkrijgingsprijs van bedoeld (deel van het) Object); en
 - bb. de geactiveerde investeringen die zijn verricht met betrekking tot bedoeld (deel van het) Object; en
 - (ii) het hiervoor onder b bedoelde bedrag voor elke Participatie vermenigvuldigd met de breuk waarvan de teller wordt gevormd door de Verkrijgingsprijs van het desbetreffende (deel van het) Object en de noemer wordt gevormd door het totaal van de Verkrijgingsprijs van alle Objecten.
5. In het geval een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve of niet krachtens een unaniem besluit van de vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn (derhalve onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5) anderszins wordt verwerkt, komen de verliezen ten laste van de Participanten in de verhouding waarin zij ingevolge lid 2 van dit artikel tot het Exploitatieresultaat verminderd met de aflossingen op de (hypothecaire) financiering gerechtigd zijn.
6. Als het aandeel van een Participant in het verlies in een boekjaar niet met inachtneming van het vorige lid ten laste van die Participant kan worden gebracht, zal dit op het aan hem in enig boekjaar nadien toekomende aandeel in het Exploitatieresultaat verminderd met de aflossingen op de (hypothecaire) financiering als bedoeld in lid 2 van dit artikel of aandeel in de verkoopopbrengst van de Objecten als bedoeld in lid 4 van dit artikel, in mindering worden gebracht.
7. De vergadering van Participanten kan besluiten dat (een gedeelte van) het Exploitatieresultaat verminderd met de aflossingen op de (hypothecaire) financiering als bedoeld in lid 2 van dit artikel of het verkoopresultaat van de Objecten als bedoeld in lid 4 van dit artikel niet zal worden uitgekeerd door de Bewaarder indien de liquiditeit en/of de

solvabiliteit van het Fonds dat verlangt dan wel een hoger bedrag zal worden uitgekeerd indien de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds dat toestaat.

8. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Participanten, de samenstelling daarvan alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal worden bekendgemaakt aan de Participanten alsmede worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.

VERGOEDINGEN EN KOSTEN BEHEERDER, BEWAARDER EN INITIATIEFNEMER

ARTIKEL 12

1. Als vergoeding voor het krachtens de Fondsvoorwaarden te voeren beheer, ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen een beheervergoeding. Als jaarlijkse beheervergoeding ontvangt de Beheerder vier vijf/tiende procent (4,5%) exclusief omzetbelasting (BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom in verband met de verhuur van de Objecten (d.i. de in enig jaar aan huurders van de Objecten gefactureerde huursom, exclusief omzetbelasting (BTW), exclusief servicekosten, exclusief promotiebijdragen en gecorrigeerd voor incentives). De beheervergoeding zal telkens aan de Beheerder bij wijze van voorschot en pro rata over de desbetreffende periode worden betaald op de eerste dag van elk kalenderkwartaal. Definitieve afrekening van de aan de Beheerder over een bepaald boekjaar toekomende beheervergoeding zal plaatsvinden binnen 30 (dertig) dagen na het opmaken van de in artikel 6 lid 2 onder (vi) en (vii) bedoelde jaarstukken. De beheervergoeding zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW), dan wel met compensatie voor niet in aftrek te brengen omzetbelasting (BTW) als gevolg van eventueel (eerder in de keten) verrichte vrijgestelde prestaties.
2. Als vergoeding voor zijn inspanningen bij nieuwe verhuur of huurverlenging van een of meer (delen van de) Objecten ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen een vergoeding conform de dan geldende NVM-tarieven. De Beheerder zal uit deze vergoeding de kosten van een eventueel in te schakelen makelaar voldoen. Eventuele kosten die het bedrag dat de Beheerder als vergoeding ontvangt te boven gaan, komen ten laste van het Fondsvermogen.
3. De Beheerder zal voorts voor de navolgende inspanningen c.q. werkzaamheden ten behoeve van het Fonds(vermogen), die niet tot haar standaard beheeractiviteiten behoren, de navolgende vergoedingen ten laste van het Fondsvermogen ontvangen (onvoorziene lasten als bedoeld in sectie 5.3 van het Prospectus):
 - (i) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%) (met een minimum van € 500 (vijfhonderd euro)), te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met de uitvoering van grootschalig onderhoud, mutatie onderhoud, achterstallig onderhoud, renovaties, verbouwingen en isolatieprojecten met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 5.000 (vijfduizend euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (ii) bij het (doen) afhandelen van schadegevallen met betrekking tot de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van zeven procent (7%) over het totale schadebedrag (met een minimumbedrag van € 200 (tweehonderd euro) per schadegeval), te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), doch uitsluitend indien deze kosten per schadegeval het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iii) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren, zoals het (doen) uitvoeren van markt-

- onderzoek of passantentellingen, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
- (iv) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met juridische procedures tegen derden, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (v) in geval van een voortijdige beëindiging van een huurovereenkomst waarbij van de vertrekkende huurder wordt bedongen dat deze een afkoopsom dient te betalen, zal de Beheerder - bij wijze van compensatie voor de (gedeeltelijk) gederfde beheervergoeding als bedoeld in lid 1 van dit artikel - gerechtigd zijn tot een vergoeding van tien procent (10%) van die afkoopsom;
 - (vi) in geval van indeplaatsstelling van een huurder, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten een vergoeding voor diens inspanningen van € 1.000 te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), per overeenkomst van indeplaatsstelling, (weder)verhuur of verlenging;
 - (vii) in geval van een herfinanciering of verlenging van de financiering van de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van vijftienvintig/honderdste procent (0,25%) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), van de desbetreffende hoofdsom.
4. De Exploitatiekosten, anders dan de beheervergoeding als bedoeld in lid 1 van dit artikel, die worden gemaakt in verband met het beheer en de exploitatie van het Fonds en de Objecten komen rechtstreeks ten laste van het Fondsvermogen of, indien en voor zover de Beheerder of de Bewaarder die kosten heeft voorgesloten, worden zij op eerste verzoek van de Beheerder dan wel de Bewaarder ten laste van het Fondsvermogen aan hem vergoed. Ter zake de kosten van het toezicht dat de Autoriteit Financiële Markten houdt op het Fonds, de Beheerder en de Bewaarder, komt jaarlijks een vast bedrag van € 3.000 (drieduizend euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), ten laste van het Fondsvermogen.
 5. De Verkoopkosten (d.i. de kosten verbonden aan de verkoop en vervreemding van een of meer (delen) van de Objecten zoals nader omschreven in sectie 5.3 van het Prospectus, te weten de begeleidingsfee waartoe de Beheerder is gerechtigd van één en vijftienvintig/honderdste procent (1,25%) over de verkoopprijs (exclusief omzetbelasting (BTW)) van het desbetreffende (deel van het) Object (waaruit de kosten van een eventueel in te schakelen makelaar tot ten hoogste het bedrag van de begeleidingsfee door de Beheerder zullen worden voldaan), vermeerderd met mogelijke additionele advieskosten (te vermeerderen met omzetbelasting (BTW)) in verband met bedoelde verkoop en vervreemding en/of boetes in verband met vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering(en)) komen ten laste van het Fondsvermogen. De begeleidingsfee wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW), dan wel met compensatie voor niet in aftrek te brengen omzetbelasting (BTW) als gevolg van eventueel (eerder in de keten) verrichte vrijgestelde prestaties.
 6. Alle kosten die de Bewaarder in diens hoedanigheid van bewaarder van het Fondsvermogen maakt, waaronder kosten in verband met de uitbesteding van werkzaamheden door en het management van de Bewaarder, komen ten laste van het Fondsvermogen. Deze kosten worden verhoogd met omzetbelasting (BTW), dan wel met door de Bewaarder niet in aftrek te brengen omzetbelasting (BTW) als gevolg van de eventueel ten behoeve van het Fonds(vermogen) verrichte BTW vrijgestelde prestaties. Van alle door de Bewaarder gemaakte kosten zendt deze aan de Beheerder een schriftelijk overzicht.

7. Als vergoeding voor door de Initiatiefnemer te maken of gemaakte kosten en voor zijn werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van de Objecten, begeleiding van due diligence processen, aanvragen en beoordelen van financieringen en verzekeringen, het begeleiden van de structurering en aangaan van het Fonds en de oprichting van de Bewaarder, ontvangt de Initiatiefnemer op de Aanvangsdatum ten laste van het Fondsvermogen een eenmalige selectie- en structureringsvergoeding gelijk aan twee vijfennegentig/honderdste procent (2,95%) (exclusief omzetbelasting (BTW)) van de aankoop prijs van de Objecten (d.i. de Verkrijgingsprijs van de Objecten (zonder eventuele BTW) verminderd met de Aankoopkosten).
8. De kosten anders dan bedoeld in het voorgaande lid ter zake van de koop, verwerving en financiering van de Objecten (zoals bedoeld in sectie 5.1 van het Prospectus, de Aankoopkosten, de (overige) Initiatiekosten) en de Financieringskosten komen op de Aanvangsdatum ten laste van het Fondsvermogen.
9. De bij de structurering betrokken plaatsingsagent ontvangt op de Aanvangsdatum ten laste van het Fondsvermogen een eenmalige plaatsings- en onderzoeksvergoeding van drie procent (3%) (exclusief omzetbelasting (BTW)) over het Beleggerskapitaal als vergoeding voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor het begeleiden bij de structurering van het Fonds.
10. Alle kosten en vergoedingen die ten laste van het Fondsvermogen komen worden voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan.

INKOOP, UITGIFTE (NA AANVANGSDATUM) EN VERWERVING PARTICIPATIES; AAN- VAARDING FONDSVOORWAARDEN

ARTIKEL 13

1. Participaties kunnen worden gehouden door zowel natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Samenwerkingsverbanden die voor fiscale doeleinden als transparant worden beschouwd, kunnen geen Participaties verwerven of houden of als Participant deelnemen, zulks ter beoordeling van de Beheerder.
2. Vervreemding en overdracht van Participaties kan niet plaatsvinden anders dan door de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties. Een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte is uitsluitend mogelijk indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven of indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waarvan de aldus uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht. Een verzoek tot bedoelde inkoop en uitgifte wordt medegedeeld aan de Beheerder onder opgave van de identiteit van degene van wie de verzochte inkoop en aan wie de verzochte uitgifte is beoogd plaats te vinden, het aantal van de in te kopen en uit te geven Participaties en de inkoop- en uitgifteprijs ervan als bedoeld in lid 6 van dit artikel. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent zulk een verzoek. De Beheerder zal het verzoek afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Bewaarder of de Beheerder. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien het naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten, (b) de ordelijke vereffening van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (c) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden of (d) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.
3. Slechts gehele Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven. Behoudens de inkoop van alle door een Participant gehouden Participaties, dient de Participant deel

te blijven nemen in het Fonds met minimaal drie (3) Participaties. De (adspirant) Participant waaraan Participaties worden uitgegeven als in dit artikel bedoeld dient na die uitgifte minimaal drie (3) Participaties te houden.

4. Na ontvangst door de Beheerder van de mededeling betreffende het verzoek tot inkoop en uitgifte als bedoeld in lid 2 van dit artikel, beslist de Beheerder binnen vier (4) weken omtrent het verzoek en deelt het besluit mede aan de Participant van wie de Participaties zijn beoogd in te kopen met opgave, indien van toepassing, van de datum waarop de inkoop en uitgifte plaatsvinden. In geval toestemming is verleend of (gedeeltelijk) geweigerd, geldt die toestemming respectievelijk (gedeeltelijke) weigering als toestemming respectievelijk (gedeeltelijke) weigering voor zowel de inkoop als de uitgifte van de Participatie(s) die het verzoek betreffen.
 5. De levering van een Participatie - zowel bij inkoop als uitgifte ervan - geschiedt bij onderhandse of authentieke (notariële) akte waarbij (tevens) de Bewaarder partij is. Behoudens in het geval dat de Beheerder bij bedoelde akte partij is, heeft de levering ten aanzien van de Beheerder eerst gevolg nadat die is medegedeeld aan de Beheerder.
 6. De Participant van wie Participaties worden ingekocht en de partij aan wie gelijktijdig of volgtijdelijk Participaties worden uitgegeven bepalen in onderling overleg de prijs voor de inkoop en de uitgifte van de desbetreffende Participaties. Bedoelde prijs voor inkoop en voor de uitgifte zijn in alle gevallen gelijk aan elkaar. De betaling daarvan:
 - a. verloopt via het Fonds. De Participant die overeenkomstig het bepaalde in dit artikel ten titel van inkoop Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt op de dag van overdracht van de Bewaarder de inkoopprijs voor de desbetreffende Participaties. De partij waaraan de desbetreffende Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk worden uitgegeven ontvangt tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies omtrent zijn identificatie en betaling van de uitgifteprijs voor bedoelde Participaties; het desbetreffende bedrag dient ten minste 2 (twee) werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van uitgifte te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Bewaarder. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien niet is voldaan aan de voorgaande volzin; of
 - b. indien bedoelde Participant die ten titel van inkoop Participaties overdraagt aan het Fonds en de partij(en) waaraan die Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk worden uitgegeven in een familiërelatie of vennootschappelijke relatie tot elkaar staan, geschiedt betaling van de uitgifteprijs en ontvangst van de inkoopprijs in onderling overleg tussen hen, nadat de vordering die de Bewaarder - in verband met de uitgifte van de Participaties (d.i. de uitgifteprijs) - verkrijgt op bedoelde partij(en) door de Bewaarder aan bedoelde Participant - ter voldoening van de inkoopprijs voor de in te kopen Participaties - is overgedragen; de verbintenis tot betaling van de uitgifteprijs is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Bewaarder. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien de in de voorgaande volzin bedoelde vordering niet deugdelijk is overgedragen. Het bepaalde onder a van dit lid omtrent de identificatie is van overeenkomstige toepassing.
- Zowel de Participant als bedoelde partij(en) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de in dit artikel bedoelde inkoop en uitgifte van Participaties ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.
7. Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger van die Participatie zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
 8. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot in te kopen (ingekochte) en/of uit te geven (uitgegeven) Participaties.

9. De Participant kan (de rechten uit hoofde van) zijn Participatie niet verpanden of anderszins bezwaren.
10. De Beheerder brengt een administratievergoeding van € 250,00 (tweehonderdvijftig euro) exclusief omzetbelasting (BTW) in rekening voor zijn werkzaamheden bij de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties als bedoeld in dit artikel, aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.

VERGADERING VAN PARTICIPANTEN

ARTIKEL 14

1. Binnen de termijn als bedoeld in artikel 10 lid 3 wordt de jaarlijkse vergadering van Participanten gehouden tot de behandeling van de jaarrekening, het jaarverslag en het verlenen van decharge aan de Beheerder ter zake van het gevoerde beheer.
2. Elke vergadering van Participanten wordt in Nederland gehouden. In een elders gehouden vergadering kunnen slechts geldige besluiten worden genomen, indien alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
3. Iedere Participant is bevoegd de vergadering van Participanten bij te wonen en daarin het woord te voeren, evenals de Beheerder en de Bewaarder alsmede degene die door de voorzitter van de vergadering worden toegelaten.
4. De vergadering van Participanten wordt voorgezeten door de Beheerder. Bij afwezigheid van de Beheerder zit de Bewaarder de vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder en de Bewaarder wijst de vergadering de voorzitter aan. Tot dat moment wordt de vergadering voorgezeten door de oudste aanwezige Participant (waarbij, voor Participanten die geen natuurlijke persoon zijn, de leeftijd van de oudste directeur, bestuurder of vennoot daarvan in acht wordt genomen). De voorzitter wijst een secretaris aan.
5. In de jaarlijkse vergadering van Participanten:
 - a. brengt de Beheerder schriftelijk of mondeling verslag uit omtrent het gevoerde beleid alsmede omtrent overige zaken van het Fonds;
 - b. wordt de balans en de winst- en verliesrekening ter vaststelling voorgelegd;
 - c. worden overige agendapunten behandeld.
6. Van het verhandelde in elke vergadering van Participanten worden notulen bijgehouden door de secretaris, tenzij een notarieel proces verbaal wordt opgemaakt van het ter vergadering verhandelde op verzoek van de Beheerder of de Bewaarder of op verzoek van een of meer van de Participanten. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de secretaris en ten blijke daarvan door hen getekend, dan wel vastgesteld door een volgende vergadering van Participanten.
7. Overige (anders dan de jaarlijkse) vergaderingen van Participanten worden gehouden zo dikwijls de Beheerder dat wenselijk acht, alsook in het geval de Bewaarder of een of meer Participanten, ten minste vertegenwoordigende twintig procent (20%) van het totaal aantal uitstaande Participaties, daar schriftelijk en onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder om verzoeken. Indien de Beheerder aldan de verzochte vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat zij binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, is de Bewaarder of zijn de verzoekende Participanten zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van een en ander zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden.

OPROEPING, AGENDA

ARTIKEL 15

1. De vergadering van Participanten wordt bijeengeroepen door de Beheerder, door middel van oproeping van de Participanten en de Bewaarder. De oproeping wordt tevens gepubliceerd op de website van de Beheerder.

2. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende (15^e) dag vóór die van de vergadering. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld alsmede het tijdstip waarop en de plaats waar de vergadering van Participanten wordt gehouden. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met inachtneming van de in dit artikel gestelde vereisten.
3. Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet conform het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel is aangekondigd, kunnen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
4. In het geval als bedoeld in de laatste volzin van artikel 14 lid 7 waarin de verzoeker(s) zelf overgaat (overgaan) tot bijeenroeping van de vergadering van Participanten, is die (zijn zij) gehouden (ook) de Beheerder en de Bewaarder op te roepen.

BESLUITVORMING

ARTIKEL 16

1. Elke Participant heeft in de vergadering van Participanten een zodanig aantal stemmen als het totaal aantal door hem gehouden Participaties. De Beheerder noch de Bewaarder heeft stemrecht; zij hebben slechts het recht het woord te voeren in de vergadering van Participanten.
2. Participanten kunnen zich ter vergadering door een andere Participant doen vertegenwoordigen, mits bij schriftelijke volmacht.
3. Tenzij expliciet anders is bepaald in de Fondsvoorwaarden worden alle besluiten van de vergadering van Participanten genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. De voorzitter van de vergadering van Participanten bepaalt de wijze van stemming.
4. Staken de stemmen dan is het voorstel verworpen.
5. Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet uitgebracht.
6. Uitgezonderd de besluiten als bedoeld in artikel 17 lid 2 onder d en e kunnen besluiten van de vergadering van Participanten ook buiten vergadering worden genomen, mits deze schriftelijk - hieronder begrepen per telefax, e-mailbericht of elk ander gangbaar communicatiemiddel overgebracht en op schrift ontvangen bericht - plaatsvindt. Tenzij een besluit als bedoeld in dit lid (mede) wordt voorgesteld door de Beheerder, wordt de Beheerder van het voorgenomen besluit op de hoogte gebracht en in de gelegenheid gesteld daaromtrent advies uit te brengen. Degenen die buiten vergadering een besluit hebben genomen, doen van het aldus genomen besluit onverwijld en schriftelijk mededeling aan de Beheerder. Van het besluit dat buiten vergadering is genomen maakt de Beheerder in het notulenregister van de vergadering van Participanten melding; die vermelding wordt in de eerstvolgende vergadering van Participanten door de voorzitter van die vergadering voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden waaruit van het nemen van het besluit blijkt, bij het notulenregister van de vergadering van Participanten bewaard en wordt, zodra het besluit is uitgevoerd, daarvan mededeling gedaan aan degenen die het besluit hebben genomen.
7. Besluiten van de vergadering van Participanten - ook die zijn bedoeld in het voorgaande lid - zijn bindend voor alle Participanten, de Beheerder en de Bewaarder.

BESLUITEN TOT WIJZIGING VAN DE FONDSVOORWAARDEN, VERKOOP OBJECTEN, OPZEGGING BEHEERDER OF BEWAARDER, ONTBINDING FONDS

ARTIKEL 17

1. Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt tezamen met een toelichting daarop meegezonden met de oproeping als bedoeld in artikel 15, gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder deelt elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met

- een toelichting mee aan de Participanten, publiceert deze op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten.
2. De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:
 - a. wijziging van de Fondsvoorwaarden;
 - b. verkoop en vervreemding (van een deel) van de Objecten;
 - c. ontbinding van het Fonds;
 - d. opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
 - e. opzegging van de Bewaarder in zijn functie van bewaarder van het Fonds of ontslag van de bestuurders van de Bewaarder, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden; en
 - f. het verlenen van toestemming voor een transactie of verplichting als bedoeld in artikel 6 lid 4 (tegenstrijdig belang);
 - g. het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements)verbeteringen - die niet zijn geprognosticeerd - voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van de Objecten) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder.
 3. Besluiten als bedoeld onder a tot en met c en g van lid 2 kunnen slechts op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Bewaarder worden genomen.
 4. Onverminderd het bepaalde in dit artikel maar in afwijking van het bepaalde in lid 2 kunnen wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, waarbij de Beheerder gehouden is om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.
 5. Besluiten als bedoeld onder d en e van lid 2 kunnen slechts worden genomen (a) indien de Beheerder respectievelijk de Bewaarder ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen, (b) met een meerderheid van ten minste twee/derden ($\frac{2}{3}^{\text{e}}$) van de geldig uitgebrachte stemmen (c) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een vergadering van Participanten, waarin een voorstel tot opzegging van de Beheerder of de Bewaarder of ontslag van de bestuurders van de Bewaarder aan de orde is, niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen, dan zal een tweede (2^{e}) vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste (1^{ste}) vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste twee/derden ($\frac{2}{3}^{\text{e}}$) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede (2^{e}) vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten.
 6. Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waarbij de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of beperkt, dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd, worden niet ingeroepen alvorens één (1) maand is verstreken na bekendmaking van de wijziging.
 7. In geval van een wijziging in de Fondsvoorwaarden waarbij het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, wordt die wijziging eerst van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van het voorstel daartoe als bepaald in lid 1 van dit artikel.

8. Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden die ingevolge dit artikel tot stand komt is bindend voor iedere Participant.

BEËINDIGING BEHEER- OF BEWAARTAAK

ARTIKEL 18

1. Indien de Beheerder of de Bewaarder te kennen geeft zijn functie neer te willen leggen, neemt de Beheerder respectievelijk de Bewaarder een opzegtermijn in acht van drie (3) maanden. In een dergelijk geval alsook in het geval dat de Beheerder of de Bewaarder niet meer in staat is zijn functie te vervullen of zijn functie als beheerder respectievelijk bewaarder van het Fonds wordt opgezegd, heeft dat in geen geval tot gevolg dat het Fonds eindigt.
2. In het geval dat de Bewaarder ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, is de Beheerder bevoegd de Bewaarder op te zeggen in zijn functie van bewaarder van het Fonds of de bestuurders van de Bewaarder te ontslaan, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden.
3. In geval van:
 - a. ontbinding van de Beheerder respectievelijk de Bewaarder;
 - b. aanvraag van surséance van betaling of faillissement door de Beheerder respectievelijk de Bewaarder;
 - c. faillietverklaring van de Beheerder respectievelijk de Bewaarder;
 - d. de Beheerder respectievelijk de Bewaarder een regeling met al haar crediteuren treft; of
 - e. de Beheerder respectievelijk de Bewaarder het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten (uitgezonderd het bepaalde bij of krachtens de Wft en de Fondsvoorwaarden omtrent het gezamenlijk door de Beheerder en de Bewaarder beschikken over het Fondsvermogen),wordt de Beheerder respectievelijk de Bewaarder geacht niet langer in staat te zijn om zijn functie te vervullen en is van rechtswege ontheven uit zijn functie.
4. Indien de Beheerder of de Bewaarder is ontheven uit zijn functie en de vergadering van Participanten niet binnen vier (4) weken heeft besloten omtrent een vervanger, wijst de Bewaarder respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de vergadering van Participanten een vervanger heeft benoemd.
5. Indien de Beheerder of de Bewaarder is ontheven uit zijn functie, ongeacht de reden daarvan, heeft dat tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Bewaarder zijn beëindigd. Niettemin is de Beheerder respectievelijk de Bewaarder in dat geval verplicht zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds alsmede op verzoek van de (vervangende) Bewaarder respectievelijk (vervangende) Beheerder (rechts)handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds.
6. Het bepaalde in lid 5 van dit artikel laat onverlet dat de Beheerder respectievelijk de Bewaarder gebonden blijft aan artikel 6 lid 10 respectievelijk 7 lid 10.

EINDE VAN HET FONDS

ARTIKEL 19

1. Naast ontbinding van het Fonds door een besluit van de vergadering van Participanten als bedoeld in artikel 17 is het Fonds voorts ontbonden zodra (de belangen in) alle Objecten zijn vervreemd. Zodra het Fonds is ontbonden zal het Fondsvermogen zo spoedig mogelijk door de Beheerder, als vereffenaar, worden vereffend.
2. Hetgeen in het kader van de vereffening, derhalve na het voldoen van alle verplichtingen die ten laste komen van het Fondsvermogen, van het Fondsvermogen resteert,

nadat de Beheerder aan de Participanten rekening en verantwoording heeft afgelegd, wordt uitgekeerd met inachtneming van het bepaalde in artikel 11.

3. Gedurende de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van toepassing.
4. De boeken en bescheiden van het Fonds worden gedurende zeven (7) jaren nadat het Fondsvermogen is vereffend bewaard door de Beheerder.

OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN

ARTIKEL 20

1. Oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen worden per elektronische post of bij (al dan niet aangetekende) brief of deurwaardersexploit gedaan. Oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen aan Participanten worden gedaan aan de in het register van Participanten opgenomen adressen; aan de Beheerder of Bewaarder worden deze gedaan aan hun kantooradres.
2. Als datum van een oproeping, bekendmaking, kennisgeving of mededeling geldt de datum als vermeld op de ontvangstbevestiging van de e-mail, de datum van de stempel van het bewijs van terpostbezorging van de aangetekende brief respectievelijk van verzending daarvan respectievelijk van de dag van betekening van het deurwaardersexploit.
3. Mededelingen die krachtens de wet of de Fondsvoorwaarden aan de vergadering van Participanten moeten worden gericht, kunnen geschieden door opneming in de oproepingsbrieven.
4. Indien een oproeping, bekendmaking, kennisgeving of mededeling een Participant niet bereikt vanwege het nalaten van de Participanten zijn (juiste) gegevens of mutaties daarin op te geven voor opname in het register van Participanten, wordt die oproeping, bekendmaking, kennisgeving of mededeling geacht te zijn ontvangen door, conform het bepaalde in artikel 4 lid 6, de Beheerder en/of de Bewaarder.

TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

ARTIKEL 21

1. De Fondsvoorwaarden worden beheerst door uitsluitend het Nederlands recht.
2. Alle geschillen welke mochten rijzen ter zake van de Fondsvoorwaarden, dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag of, indien het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
3. Een geschil is aanwezig zodra één (1) Participant, de Beheerder of de Bewaarder de aanwezigheid hiervan heeft aangenomen.
4. Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut zal:
 - a. het scheidsgerecht uit drie (3) arbiters bestaan, tenzij alle bij het geschil betrokken partijen na het ontstaan van het geschil het er over eens zijn dat één (1) arbiter toereikend is; en
 - b. het scheidsgerecht beslissen naar de regelen des rechts.
5. De plaats van arbitrage is Amsterdam.

Bijlage 2



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

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9739
www.deloitte.nl

Onderzoeksrapport

Aan: De beheerder van Willemstede Vastgoedfonds

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de rendementsprognoses, zoals opgenomen in Sectie 5.3 "rendementsprognoses" en de scenario-analyses zoals opgenomen in Sectie 5.4 "scenarioanalyse" van dit prospectus van Willemstede Vastgoedfonds te Amsterdam voor de periode 31 juli 2013 tot en met 1 augustus 2023 onderzocht.

Deze rendementsprognoses en scenarioanalyses, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd (zoals opgenomen onder Sectie 5 "Financiële aspecten en rendementsberekeningen") zijn opgesteld onder verantwoordelijkheid van de beheerder van de beleggingsinstelling. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake deze de rendementsprognoses en scenarioanalyses te verstrekken.

Werkzaamheden

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

Ons onderzoek betreffende de veronderstellingen kan, als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een oordeel dat een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de rekenkundige juistheid en de opstelling en toelichting van de rendementsprognoses en de scenarioanalyses in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW), resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

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

Naar ons oordeel zijn de rendementsprognoses en de scenarioanalyses rekenkundig juist en op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW), waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals deze zullen worden gehanteerd in de jaarrekening (zoals opgenomen onder Sectie 7.9.2 “Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening”) in aanmerking zijn genomen.

Beperking in gebruik en verspreidingskring

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

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

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

Amsterdam, 3 juli 2013

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. Holland RA

Bijlage 3

Taxatierapporten Objecten



Taxatierapport 21 mei 2013

Bart van Peltplein 1, 1a, 5, 7, 9, 10, 12 te Tilburg



**SAMENVATTING**

Opdrachtgever	Willemstede Vastgoed C.V.
Taxatiedatum	21 mei 2013
Taxatiedoeleinden	Financieringsdoeleinden

Objectinformatie

Adres	Bart van Peltplein 1, 1a, 5, 7, 9, 10, 12
Plaats	Tilburg
Type object	Winkelcentrum
Metrage	2.986 m²
Aantal parkeerplaatsen	88
Erfpacht/eigen grond	Eigen grond

Huurders

Gebruik	Het object is in gebruik als winkelcentrum. Het object is verhuurd aan diverse huurders.
Gemiddeld gewogen looptijd	9,7 jaar

Stand en ligging	Goed
Bereikbaarheid	Goed
Parkeren	Goed
Courantheid	Goed

Huurgegevens

Bruto huurinkomsten (HI)	€ 554.093,-	per jaar
Exploitatielasten	€ 45.000,-	per jaar
Markthuurwaarde (MHW)	€ 550.000,-	per jaar
Huurherzieningshuurwaarde (HHW) (betreft alleen verhuurde winkelruimten) (voor de niet-winkelruimte(n) geldt MHVY) (incl. mhw leegstand)	€ 512.400,-	per jaar



WAARDEBEVESTIGING

Wij zijn van mening, dat de waarde van het object, waarvan de details op bijgevoegde bijlage zijn weergegeven redelijkerwijs als volgt kan worden uitgedrukt.

Marktwaarde object

7.520.000	EUR	kosten koper
(zegge: zeven miljoen vijf honderd twintig duizend euro)		



Willemstede Vastgoed C.V.
p/a Sectie 5
T.a.v. de heren B. Bearda Bakker en J. van Valen
John M. Keynesplein 25
1066 EP Amsterdam

Amsterdam, 21 juni 2013

Betreft: Taxatie van een winkelcentrum aan het Bart van Peltplein 1, 1a, 5, 7, 9, 10, 12 te Tilburg

Geachte heren Bearda Bakker en Van Valen,

Naar aanleiding van uw opdracht de "marktwaaarde kosten koper" van bovengenoemd object te verstrekken, doet het ons een genoegen u hieronder onze taxatie uiteen te zetten.

Opdrachtgever	Willemstede Vastgoed C.V.
Object	Bart van Peltplein 1, 1a, 5, 7, 9, 10, 12 te Tilburg
Doel taxatie	Het doel is de vaststelling van de bovengenoemde waarde(n) ten behoeve van: Financieringsdoeleinden.
Definitie marktwaaarde	Voor de goede orde is het noodzakelijk het begrip 'marktwaaarde' te definiëren. Dit houdt in: "Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld."



Opnamedatum	Het object is opgenomen op 3 mei 2013.
Taxatiedatum	Het object is gewaardeerd per 21 mei 2013.
RICS	Onze waardering is gebaseerd op de waarderingsstandaarden zoals omschreven in de Practice Statements van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS 8th Edition - "Red Book").
Taxatiemethoden	Voor de waardering van bovengenoemd object zijn de volgende taxatiemethoden gebruikt: 1. Comparatieve methode 2. Huurwaardekapitalisatie methode (BAR/NAR methode) 3. Discounted Cash Flow (DCF) methode 1. De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf. 2. Bij de huurwaardekapitalisatie methode ofwel BAR/NAR methode wordt de onderhandse verkoopwaarde bepaald aan de hand van de bruto markthuurwaarde van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven. Vervolgens wordt deze waarde gecorrigeerd voor o.a. leegstandsperiode, verhuurkosten, incentives en overige correcties, alsmede de contante waarde van meer/minder huur gedurende de looptijd van het contract / de contracten. Deze gecorrigeerde waarde betreft een vrij op naam (v.o.n.) waarde en hier dienen (indien van toepassing) overdrachtsbelasting en overige transactiekosten op in mindering te worden gebracht. Dit resulteert in de



3. Bij de DCF methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de verwachte kasstromen gedurende de beschouwingsperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van de onroerende zaak in het laatste jaar geschat. De contante waarde van de eindwaarde vormt samen met de contante waarde van de kasstromen de marktwaarde per heden. De jaarlijkse kasstromen worden contant gemaakt tegen de zogeheten "IRR (Internal rate of return of disconteringsvoet), het vereiste rendement. Dit rendement wordt opgebouwd uit i) de risicovrije rentevoet, ii) een opslag voor vastgoed risico en iii) een opslag voor object specifieke risico's. De eindwaarde wordt bepaald door de kasstromen in het jaar na het eindjaar te kapitaliseren tegen een zogeheten "exit yield". Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met een bepaalde beschouwingsperiode, een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage, een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven en de eindwaarde.

Nadere aannamen	Er zijn voor deze waardering geen nadere aannamen of uitgangspunten van toepassing.
Taxateurs	De taxatie van het onderhavige object is uitgevoerd door: J.G.A. de Gier RT RMT en W.A. te Gussinklo Ohmann beiden werkzaam bij Cushman & Wakefield V.O.F., kantoorhoudende Strawinskylaan 3125, 1077 ZX Amsterdam.
Conflicts of interest	Er is geen sprake van een conflict of interest ten aanzien van het te taxeren object.
Taxatie	Ondervermelde waarde(n) is/zijn vastgesteld op "kosten koper" basis, exclusief overdrachtsbelasting, notariskosten en eventuele andere lasten.
Aansprakelijkheid	Wij willen uw aandacht vestigen op het feit, dat dit rapport vertrouwelijk is voor degene aan wie het gericht is, voor alleen diens gebruik en verantwoordelijkheid ten opzichte van derden met betrekking tot de gehele of enig gedeelte van de inhoud hiervan. Wij aanvaarden derhalve geen aansprakelijkheid jegens derden ten aanzien van het geheel of een deel van de inhoud ervan. Noch het geheel, noch een gedeelte van dit rapport of een verwijzing hiernaar mag worden opgenomen in brochures, circulaires of verklaringen, zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming en instemming met vorm en context waarin het verschijnt.



Object

BART VAN PELTPLEIN 1, 1A, 5, 7, 9, 10, 12 TE TILBURG

Marktwaarde object € **7.520.000,-** kosten koper

(zegge: zeven miljoen vijf honderd twintig duizend euro)

Hoogachtend,

Cushman & Wakefield vof

J.G.A. de Gier RT RMT



Tilburg - Bart van Peltplein 1, 1a, 5, 7, 9, 10, 12





Taxatierapport 27 mei 2013

Assendorperstraat 71 te Zwolle



**SAMENVATTING**

Opdrachtgever	Willemstede Vastgoed C.V.
Taxatiedatum	27 mei 2013
Taxatiedoeleinden	Interne doeleinden

Objectinformatie

Adres	Assendorperstraat 71
Plaats	Zwolle
Type object	Winkel
Metrage	1.560 m²
Aantal parkeerplaatsen	0
Erfpacht/eigen grond	Eigen grond

Huurder

Gebruik	Het object is in gebruik als winkel. Het object is geheel verhuurd.
Gemiddeld gewogen looptijd	6,4 jaar

Stand en ligging	Goed
Bereikbaarheid	Goed
Parkeren	Goed
Courantheid	Goed

Huurgegevens

Bruto huurinkomsten (HI)	€ 262.440,-	per jaar
Exploitatielasten	€ 25.600,-	per jaar
Markthuurwaarde (MHW)	€ 288.600,-	per jaar
Huurherzieningshuurwaarde (HHW) (betreft alleen verhuurde winkelruimten) (voor de niet-winkelruimte(n) geldt MHW) (incl. mhw leegstand)	€ 257.400,-	per jaar



WAARDEBEVESTIGING

Wij zijn van mening, dat de waarde van het object, waarvan de details op bijgevoegde bijlage zijn weergegeven redelijkerwijs als volgt kan worden uitgedrukt.

Marktwaarde object

3.640.000 EUR kosten koper
(zegge: drie miljoen zes honderd veertig duizend euro)



Willemstede Vastgoed C.V.
T.a.v. de heren B. Bearda Bakker en J. van Valen
John M. Keynesplein 25
1066 EP Amsterdam

Amsterdam, 21 juni 2013

Betreft: Taxatie van een winkelpand aan de Assendorperstraat 71 te Zwolle

Geachte heren Bearda Bakker en Van Valen,

Naar aanleiding van uw opdracht de "marktwaaarde kosten koper" van bovengenoemd object te verstrekken, doet het ons een genoegen u hieronder onze taxatie uiteen te zetten.

Opdrachtgever	Willemstede Vastgoed C.V.
Object	Assendorperstraat 71 te Zwolle
Doel taxatie	Het doel is de vaststelling van de bovengenoemde waarde(n) ten behoeve van: Interne doeleinden.
Definitie marktwaaarde	Voor de goede orde is het noodzakelijk het begrip 'marktwaaarde' te definiëren. Dit houdt in: "Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld."



Opnamedatum	Het object is gewaardeerd per 4 mei 2013.
Taxatiedatum	Het object is gewaardeerd per 27 mei 2013.
RICS	Onze waardering is gebaseerd op de waarderingsstandaarden zoals omschreven in de Practice Statements van de Royal Institution of Chartered Surveyors ("Red Book" van de RICS).
Taxatiemethoden	Voor de waardering van bovengenoemd object zijn de volgende taxatiemethoden gebruikt: 1. Comparatieve methode 2. Huurwaardekapitalisatie methode (BAR/NAR methode) 3. Discounted Cash Flow (DCF) methode 1. De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf. 2. Bij de huurwaardekapitalisatie methode ofwel BAR/NAR methode wordt de onderhandse verkoopwaarde bepaald aan de hand van de bruto markthuurwaarde van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven. Vervolgens wordt deze waarde gecorrigeerd voor o.a. leegstandsperiode, verhuurkosten, incentives en overige correcties, alsmede de contante waarde van meer/minder huur gedurende de looptijd van het contract / de contracten. Deze gecorrigeerde waarde betreft een vrij op naam (v.o.n.) waarde en hier dienen (indien van toepassing) overdrachtsbelasting en overige transactiekosten op in mindering te worden gebracht. Dit resulteert in de marktwaarde kosten koper.



3. Bij de DCF methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de verwachte kasstromen gedurende de beschouwingsperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van de onroerende zaak in het laatste jaar geschat. De contante waarde van de eindwaarde vormt samen met de contante waarde van de kasstromen de marktwaarde per heden. De jaarlijkse kasstromen worden contant gemaakt tegen de zogeheten "IRR (Internal rate of return of disconteringsvoet), het vereiste rendement. Dit rendement wordt opgebouwd uit i) de risicovrije rentevoet, ii) een opslag voor vastgoed risico en iii) een opslag voor object specifieke risico's. De eindwaarde wordt bepaald door de kasstromen in het jaar na het eindjaar te kapitaliseren tegen een zogeheten "exit yield". Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met een bepaalde beschouwingsperiode, een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage, een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven en de eindwaarde.

Nadere aanramen	Er zijn voor deze waardering geen nadere aannamen of uitgangspunten van toepassing.
Taxateurs	De taxatie van het onderhavige object is uitgevoerd door: J.G.A. de Gier RT RMT en W.A. te Gussinklo Ohmann beiden werkzaam bij Cushman & Wakefield V.O.F., kantoorhoudende Strawinskyalaan 3125, 1077 ZX Amsterdam.
Conflicts of interest	Er is geen sprake van een conflict of interest ten aanzien van het te taxeren object.
Taxatie	Ondervermelde waarde(n) is/zijn vastgesteld op "kosten koper" basis, exclusief overdrachtsbelasting, notariskosten en eventuele andere lasten.
Aansprakelijkheid	Wij willen uw aandacht vestigen op het feit, dat dit rapport vertrouwelijk is voor degene aan wie het gericht is, voor alleen diens gebruik en verantwoordelijkheid ten opzichte van derden met betrekking tot de gehele of enig gedeelte van de inhoud hiervan. Wij aanvaarden derhalve geen aansprakelijkheid jegens derden ten aanzien van het geheel of een deel van de inhoud ervan. Noch het gehele, noch een gedeelte van dit rapport of een verwijzing hiernaar mag worden opgenomen in brochures, circulaires of verklaringen, zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming en instemming met vorm en context waarin het verschijnt.



Object

ASSENDORPERSTRAAT 71 TE ZWOLLE

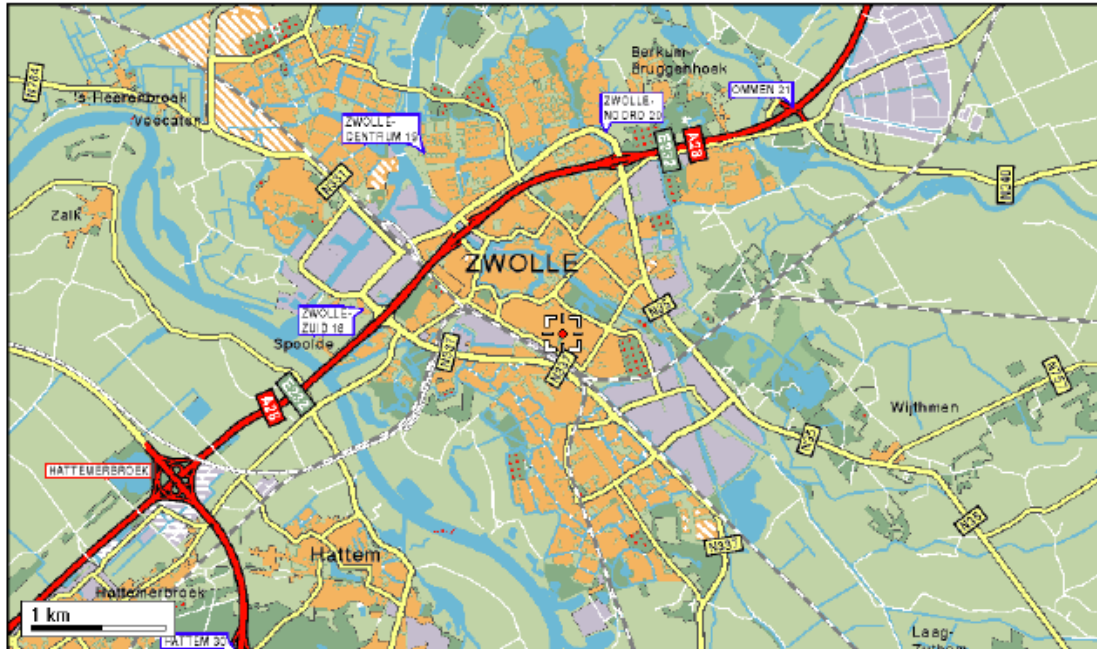
Marktwaaarde object € **3.640.000,-** kosten koper

(zegge: drie miljoen zes honderd veertig duizend euro)

Hoogachtend,

Cushman & Wakefield vof

J.G.A. de Gier RT RMT



Zwolle – Assendorperstraat 71

