

SECTIE 5

in samenwerking met



Reyersen van Buuren
Vastgoedbeleggingen

P R O S P E C T U S

Molenstede Vastgoedfonds

6 J U L I 2 0 1 8

Inhoud

Sectie 1	Samenvatting	4
Sectie 2	Risicofactoren	12
Sectie 3	Inleiding	16
Sectie 4	Vastgoedmarkt (retailmarkt en supermarkten)	17
Sectie 5	Onroerendgoedportefeuille	19
Sectie 6	Financiële aspecten en rendementsberekeningen	22
Sectie 7	Fiscale aspecten	31
Sectie 8	Structuur Fonds en rechten van Participanten	35
Sectie 9	Initiatiefnemer en Beheerder	39
Sectie 10	Deelname	40
Sectie 11	Definities	41
Sectie 12	Mededeling Beheerder	44
Sectie 13	Juridische aspecten	45
Sectie 14	Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer en werkkapitaal	50
Bijlagen		
Bijlage 1	Fondsvoorwaarden van Molenstede Vastgoedfonds	51
Bijlage 2	Onderzoeksrapport accountant	59
Bijlage 3	Mededeling belastingadviseur	60
Bijlage 4	Nadere informatie omtrent taxateur en taxatierapport Objecten	61
Bijlage 5	Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen	91
Bijlage 6	Betrokken partijen	93

Sectie 1 | Samenvatting

Begrippen in het Prospectus die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in sectie 11 – 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 Molenstede 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 Beheer BV (de Beheerder), 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 Beheerder 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 2018 (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 of geen hypothecaire financiering kan worden verkregen, en uiterlijk eindigt op 31 oktober 2018. Zodra de periode van bedoelde toestemming eindigt maakt de Beheerder dit op haar website (www.sectie5.nl) bekend. Op het Prospectus is het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen 1 tot en met 6 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 ontfen. 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 Molenstede 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 Houdster, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van het Object) (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.

afdeling B – Uitgevende instelling

B.4a	Meest belangrijke recente trends aangaande de activiteiten van het Fonds	Het Fonds gaat beleggen in het vastgoed van een wijkwinkelcentrum waarin een Jumbo-supermarkt is gevestigd en negen dagwinkels en een kleine ruimte waarin thans een geldautomaat staat. In de ontwikkeling van de beleggingscategorie van wijkwinkelcentra en supermarkten valt op dat er tussen 2006 en 2008 slechts beperkte volumes werden behaald. Het hoogst geregistreerde volume werd bereikt in 2007, toen € 40 miljoen geïnvesteerd werd door commerciële beleggers. In de jaren 2009 tot en met 2014 daarentegen, nam de interesse van beleggers voor wijkwinkelcentra en supermarkten juist significant toe. In 2012 en 2014 werd voor circa € 200 miljoen belegd in deze categorie, terwijl het laagste volume in deze jaren hoger lag dan het hoogste volume tussen 2006 en 2008. In 2015 steeg het volume naar € 400 miljoen en in 2016 zelfs naar ruim € 500 miljoen. 2017 noteert een vergelijkbaar volume van € 485 miljoen. De Beheerder verwacht dat de markt voor beleggingen in supermarkten en wijkwinkelcentra in trek zal blijven, mits ze beschikken over een sterke dagelijkse component zoals dat voor het Object geldt. Beleggers zijn enerzijds op zoek naar zekerheid (supermarkten) en anderzijds zijn er op het vlak van wijkwinkelcentra sterke verbeteringen door te voeren in de huurdersmix waardoor het indirecte rendement op termijn verbeterd kan worden. Het marktaandeel van supermarkten binnen de totale consumentenuitgaven aan eten en drinken is rond de 50%. GfK zag de totale supermarktmarkt in 2017 stijgen met 3,2 procent naar € 35,58 miljard (€ 34,49 miljard in 2016). 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 bij supermarkten.
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 15,7%, oftewel 1,6% (enkelvoudig) per jaar. Over een beleggingsperiode van tien jaar wordt een Gemiddeld totaalrendement geprognosticeerd van 8,6% (enkelvoudig) per jaar. De geprognosticeerde rendementen zijn uitgedrukt als percentage van de inleg per Participatie (€ 10.000, exclusief Emissievergoeding) gedurende een veronderstelde 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 of zelfs het gehele belegde bedrag verliezen.
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 Beheerder 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 doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten in winkelvastgoed om hen in de opbrengst daarvan te laten delen. Het Object wordt naar verwachting voor 42,4% van de totale Financieringsbehoefte gefinancierd met de door de Participanten ingelegde gelden en naar verwachting voor 57,6% met een hypothecaire financiering. De hoogte van de rente op deze hypothecaire financiering is nog niet bekend.

afdeling B – Uitgevende instelling

B.35	Beperkingen ter zake van het aangaan van leningen	Naast de hypothecaire financiering van naar verwachting 57,6% van de Financieringsbehoefte, worden gedurende de looptijd naar verwachting geen (additionele) leningen aangegaan. De Beheerder kan evenwel besluiten tot het herfinancieren van het Object. Dat kan bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire financiering of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de dan lopende financiering en het aangaan van (een) nieuwe hypothecaire financiering(en). Op het herfinancieren van het Object gelden geen limieten of beperkingen op de hoogte van het te lenen bedrag. Het eventueel aangaan van andere leningen dan de hypothecaire financiering kan uitsluitend plaatsvinden op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster, en uitsluitend na de goedkeuring door de vergadering van Participanten. Voor wat betreft maximaal te lenen bedragen geldt er voor dergelijke leningen geen beperking (anders dan een beperking waartoe de vergadering van Participanten besluit).
B.36	Toezichtrechtelijke status Fonds	Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De AFM heeft aan Sectie5 Beheer BV (de Beheerder) een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 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 natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in het vastgoed van wijkwinkelcentra met supermarkten als belangrijkste huurders. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.
B.38	Meer dan 20% van de bruto-activa belegd in of geleend aan – of afhankelijk van – een derde	Niet van toepassing; het Fonds zal uitsluitend in het Object beleggen.
B.39	Meer dan 40% van de bruto-activa belegd in een andere beleggingsinstelling	Niet van toepassing; het Fonds zal uitsluitend in het Object beleggen.
B.40	Dienstverleners en vergoedingen	Onder meer de volgende partijen verlenen diensten aan het Fonds tegen de volgende vergoedingen: - de Initiatiefnemer, die voor haar werkzaamheden en voor de risico's die zij loopt met betrekking tot het structureren van het Fonds en de selectie en aankoop van het Object een vergoeding van 2,95% (te vermeerderen met BTW, dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW) over de coopsom van het Object ontvangt (van € 351.788 (exclusief BTW)); - de Beheerder, die: - voor het beheer van het Fonds jaarlijks 5,0% (te vermeerderen met BTW, dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW) ontvangt over de 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% (te vermeerderen met BTW, dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW) over de verkoopprijs daarvan (exclusief BTW). Uit de begeleidingsfee voldoet de Beheerder de kosten van een eventueel in te schakelen makelaar, voor zover die kosten niet meer bedragen dan bedoelde begeleidingsfee; en - bij verkoop en levering van een Object een Performance fee ontvangt. De Performance fee wordt berekend door de totale investering van het Fonds in het Object te verminderen met de onttrekkingen ten behoeve van onderhoud van het betreffende Object uit de initiële liquiditeitsreserve en de onttrekkingen uit de initiële liquiditeitsreserve ten behoeve van aan de Participanten gedane uitkeringen, en vervolgens te vermeerderen met 21% BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW. De Beheerder heeft alleen recht op de Performance fee indien en voor zover een Gemiddeld exploitatierendement is gerealiseerd dat gelijk is aan het geprognosticeerd Gemiddeld exploitatierendement over de daadwerkelijke looptijd van het Fonds. De Performance fee wordt geacht nooit kleiner dan € 0,00 te zijn; - voor werkzaamheden die niet tot haar standaard beheeractiviteiten behoren, de navolgende vergoedingen ontvangt (waarvoor een inschatting in de prognoses is verwerkt: - een vergoeding van 6% (met een minimum van € 500), 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 het Object, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 5.000 te vermeerderen met BTW, overschrijden; - voor het afhandelen van schadegevallen met betrekking tot het Object, een vergoeding van 7% over het totale schadebedrag (met een minimumbedrag van € 200 per schadegeval), doch uitsluitend indien deze kosten per schadegeval het bedrag van € 500 te vermeerderen met BTW, overschrijden;

afdeling B – Uitgevende instelling

		(iii) een vergoeding van 6% over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt voor werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren, zoals marktonderzoek of met juridische procedures tegen derden, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 te vermeerderen met BTW, overschrijden; (iv) in geval van voortijdige beëindiging van een huurovereenkomst waarbij van de vertrekkende huurder wordt bedongen dat deze een afkoopsom dient te betalen, een vergoeding van 10% van die afkoopsom; (v) in geval van indeplaatsstelling van een huurder, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten een vergoeding van € 1.000 per overeenkomst van indeplaatsstelling, (weder)verhuur of verlenging; en (vi) in geval van een herfinanciering of verlenging van de financiering van het Object, een vergoeding van 0,25% van het te (her)financieren bedrag. De minimumbedragen als bedoeld in de voorgaande punten (i) tot en met (iv) gelden per geval. Bovengenoemde vergoedingen worden vermeerderd met BTW, dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW; c. de Bewaarder, die voor het bewaren een jaarlijkse vergoeding ontvangt van € 9.500 (exclusief BTW) voor de bewaartaken; d. TCS Fund Services BV die de bestuurders levert voor de Houdster, waarvoor ze jaarlijks een vergoeding van € 5.000 (exclusief BTW) ontvangt; e. Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV, die (a) de beleggingspropositie onderzoekt, beoordeelt en commentarieert en de structurering van het Fonds begeleidt tegen een Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3% van het Beleggerskapitaal (van derhalve € 171.000 (exclusief BTW)) alsmede (b) een vergoeding ontvangt ter grootte van de 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; en f. Cushman & Wakefield VOF, die optreedt als taxateur van het Object, tegen een vergoeding van € 6.500 (exclusief BTW).
B.41	Beheerder en Bewaarder en hun toezichtrechtelijke positie	De Beheerder zal optreden als beheerder van het Fonds. De AFM heeft de Beheerder een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 sub a Wft. Op grond van deze vergunning is het de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder van het Fonds. De Bewaarder (TCS Depositary BV) zal optreden als bewaarder van het Fonds. Het is de Bewaarder bij of krachtens artikel 4:62n Wft toegestaan als bewaarder van het Fonds op te treden. 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 eveneens getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid. De Beheerder staat 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. Na het aangaan van het Fonds wordt telkens wanneer 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. Daarbij wordt vermeld op welk moment de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond.
B.43	Master-feeder fonds	Niet van toepassing; het Fonds belegt niet in andere beleggingsinstellingen.
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	Beleggings-portefeuille	Het Fonds gaat beleggen in het vastgoed van het winkelcentrum Molenvliet in Woerden. Het Object kent als grootste trekker een Jumbo-supermarkt met een huurovereenkomst van 15 jaar en negen dagwinkels en twee horecagelegenheden (een Big Bazar, drogisterij, bakker, dierspeciaalzaak, slagerij, kaas- en delicatessenwinkel, Mitra-slijterij, twee kappers (waaronder een vestiging van Brainwash), nagelstudio, snackbar en een Chinees restaurant). Daarnaast is er nog een kleine ruimte verhuurd aan ABN AMRO voor een geldautomaat. De huur voor de ruimte van de geldautomaat eindigt per 12 juni 2018. Voor het overige is het Object volledig verhuurd, met een gemiddelde looptijd van de overige huurovereenkomsten van ruim 7,5 jaar. Voor de ruimte met de geldautomaat is op de datum van goedkeuring van het Prospectus nog geen nieuwe bestemming of huurder gevonden.
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 € 10.000 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 570 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 het Object 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 niet worden gedwongen meer bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van het Fonds dan € 10.000 per Participatie (d.i. het bedrag dat voor een Participatie is betaald door de desbetreffende Participant). Binnen zes maanden na het einde van het boekjaar van het Fonds 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 het Object; - 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 Houdster in haar functie van houdster van de juridische eigendom van de activa van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, 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 Houdster – 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; - het aangaan van financieringen anders dan de hypothecaire (her)financiering waarmee het Object (voor een deel) wordt ge(her)financierd; 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 het Object) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder. De besluiten a (zie echter ook de alinea hierna), b, c, g en h kunnen uitsluitend worden genomen op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster. De besluiten d en e kunnen door de vergadering van Participanten alleen worden genomen indien sprake is van het toerekenbaar tekort schieten door de Beheerder of de Houdster in de nakoming van hun respectievelijke verplichtingen, het desbetreffende besluit wordt genomen met een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen en wordt voldaan 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 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 (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 Houdster 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:

afdeling C – Effecten

		· 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. Deze beperkingen op de vrije verhandelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook in het geval de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert. 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 jaarlijkse Exploitatieresultaat – indien positief – verminderd met de aflossingen op de hypothecaire financiering, wordt aan de Participanten uitgekeerd. Afhankelijk van de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds kan de vergadering van Participanten besluiten het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren of ten laste van de reserve een extra uitkering te doen. Verder kan de Beheerder besluiten tussentijds uit het Exploitatieresultaat aan de Participanten uit te keren. Het streven is elk kalenderkwartaal een uitkering te doen. Indien echter naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, zal de Beheerder echter besluiten geen of een lagere uitkering te doen.

afdeling D – Risico's

D.1	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor uitgevende instelling of de sector	Beleggen in het Fonds brengt bepaalde risico's met zich mee waaronder het debiteurenrisico, het risico van leegstand van Objecten, een hogere hypotheekrente bij aanvang of gedurende de looptijd van de belegging dan verwacht, het risico dat bij afloop van de hypothecaire financiering – die korter kan zijn dan de verwachte looptijd van het Fonds van vijf tot tien jaar – het Object niet of slechts tegen ongunstige voorwaarden kan worden gefinancierd, dalen in de marktprijzen voor supermarkten en winkels, achterstallig onderhoud van het Object, fiscale risico's, milieu- en wet- en regelgevingsrisico's en het risico dat door hogere kosten dan voorzien de geprognoseerde rendementen niet worden gerealiseerd. Voor de hypothecaire financiering van het Object is nog geen overeenkomst met een hypotheccair financier (bank) aangegaan en de voorwaarden daarvan zijn derhalve nog onbekend. Er is een risico dat bij het einde van de looptijd van de hypothecaire financiering – die korter zal zijn dan de verwachte looptijd van het Fonds – het Object nog niet is verkocht én geen nieuwe financiering(en) met een hypotheccair financier kan (kunnen) worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden dan waarmee in de prognose rekening is gehouden. Indien geen nieuwe financiering met een hypotheccair financier kan worden afgesloten ontstaat het risico dat (een deel van) het Object gedwongen verkocht moet 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 dan waarmee in de prognose rekening is gehouden, heeft dat ook een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten. De grootste huurder in huuromzet betreft een Jumbo-supermarkt. Van de totale huurinkomsten uit het Object wordt 48,5% gegenereerd uit deze supermarkt. Het Fonds loopt derhalve een relatief groot debiteurenrisico op de huurder van die supermarkt. Als die huurder in staat van insolventie geraakt of anderszins de huurtermijnen niet (tijdig) voldoet, kan dit een ernstig negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten. Hoewel het moederconcern van het Jumbo-conglomeraat aansprakelijk is voor de verplichtingen van de huurder uit de huurovereenkomst, is er geen garantie dat het moederconcern haar verplichtingen ook zal nakomen. Als het moederconcern haar verplichtingen niet nakomt zal dat een zeer ernstig negatief effect hebben op het rendement en kan dat zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging. Met uitzondering van de huurovereenkomst voor de Jumbo-supermarkt expireren alle huurovereenkomsten binnen het maximum van de verwachte looptijd van het Fonds van tien jaar. Als de betreffende huurders hun huurovereenkomst niet verlengen ontstaat mogelijk leegstand. Dat brengt het risico met zich mee dat, om die winkelunit(s) verhuurd te krijgen, een huurdersincentive zoals een huurvrije periode, afbouwbijslag/fit out bijdrage of ingroei huur moet worden toegekend. Leegstand of huurdersincentives gaan ten koste van het rendement van het Fonds en de Participanten. Omzet verhuur (of gedeeltelijk op omzet gebaseerde huur) wordt steeds vaker overeengekomen tussen huurder en verhuurder. Omzet verhuur leidt tot een ander risicoprofiel voor het Fonds, omdat alsdan het rendement van het Fonds en voor de Participanten afhankelijk wordt van de mate waarin de winkelier succesvol is. Is de winkelier niet succesvol dan komt dat ten koste van het rendement. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissievergoeding).
-----	--	--

afdeling D – Risico's

D.3	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Participaties	Het Object wordt voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire financiering. Negatieve ontwikkelingen met betrekking tot de waarde van het Object 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 2018 (de beoogde Aanvangsdatum). Het is echter niet uit te sluiten dat op die datum nog niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst of nog geen hypothecaire financiering is verkregen. Voor die situatie heeft de Beheerder zich het recht voorbehouden de Aanvangsdatum uit te stellen tot uiterlijk 31 oktober 2018. Inschrijving voor deelname aan het Fonds verplicht tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, is verschuldigd (€ 10.000 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 Houdster. In het geval de Aanvangsdatum wordt uitgesteld, worden de bedragen die voor de toegewezen Participaties zijn ontvangen, aangehouden op de bankrekening van de Houdster tot dat het Fonds wordt aangegaan of, uiterlijk op 31 oktober 2018, de Beheerder besluit het Fonds niet aan te gaan. In de tussentijd is het niet mogelijk de betaalde bedragen terug te vorderen. Dit levert het risico op dat tot 31 oktober 2018 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. Deze beperkingen op de vrije verhandelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook in het geval de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert. 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 het Object 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-opbrengsten en geschatte kosten van de uitgifte	De opbrengst bij de uitgifte van alle Participaties bedraagt € 5.700.000 (exclusief Emissievergoeding). De totale kosten van de uitgifte worden geschat op € 668.268 (exclusief Emissiekosten). De netto-opbrengst van de uitgifte wordt derhalve geschat op € 5.031.732.
E.2a	Reden voor de aanbieding, aanwending van de opbrengsten	De reden voor de aanbieding tot deelname aan het Fonds is het Fonds in staat te stellen het Object te verwerven, te exploiteren en te verkopen. Het Object wordt naar verwachting voor 42,4% van de totale Financieringsbehoefte gefinancierd met de door de Participanten ingelede gelden (en naar verwachting voor 57,6% met een hypothecaire financiering). Van de opbrengst van de uitgifte wordt naar verwachting in totaal een bedrag van € 1.483.018 besteed aan kosten voor de hypothecaire financiering, aan kosten die verband houden met het kopen en verwerven van het Object zoals overdrachtsbelasting, de kosten voor de notaris en taxateur, kosten voor de begeleiding door de accountant, advocaat en fiscalist bij de opzet van het Fonds, de oprichting van de Houdster 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 Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en kosten en vergoedingen die zijn verschuldigd aan de Initiatiefnemer. De resterende opbrengst van de uitgifte van naar schatting € 4.216.982 wordt aangewend, zoals gezegd tezamen met het bedrag van de hypothecaire financiering, voor de aankoop en verwerving van het Object en als liquiditeitsreserve.
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 2018 (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 of nog geen hypothecaire financiering is verkregen. De inschrijving eindigt uiterlijk op 31 oktober 2018. De Beheerder behoudt zich het recht voor om de verkoper van het Object voor een korte periode aan het Fonds te laten deelnemen – bij wijze van overbrugging – indien dat noodzakelijk of wenselijk is om het Fonds tijdig tot stand te brengen. Er zijn in totaal 570 Participaties beschikbaar.

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 inleg, 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 Houdster. 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 2018. De Beheerder heeft het recht inschrijvingen zonder opgave van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren. De Beheerder zal besluiten het Fonds niet tot stand te brengen indien niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst of geen hypothecaire financiering kan worden verkregen. Eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissievergoeding) worden dan onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed. Reeds ingeschreven Participanten worden in de gelegenheid gesteld hun inschrijving vóór de Aanvangsdatum te herroepen indien: - in de periode tussen het uitkomen van dit Prospectus en de Aanvangsdatum nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in dit Prospectus opgenomen prognoses voor de Verrijingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, huuropbrengsten van het Object of de rente voor de hypothecaire financiering; en - 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 een afwijking als bedoeld onder a zich voordoet voor de Aanvangsdatum, herberekent de Beheerder de prognose conform het rendementsmodel. Indien het herberekende Gemiddeld direct rendement als bedoeld onder b dan minder dan 6,5% bedraagt, worden de reeds ingeschreven Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd. Binnen twee weken nadien kunnen inschrijvingen worden herroepen door de Beheerder daar schriftelijk over te berichten. Als na herberekening het Gemiddeld direct rendement minder dan 6,5% blijkt te bedragen zal voorts een addendum op het Prospectus met aanvullende informatie worden gepubliceerd.
E.4	Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbidding	Voor de belegging door het Fonds in het Object is het bedrag van € 13.450.000 nodig. In dat bedrag is inbegrepen een liquiditeitsreserve, alle kosten en vergoedingen die verband houden met de koop van het Object, de opzet van het Fonds en het aanbieden en uitgeven van de Participaties. Van het bedrag van € 13.450.000 wordt € 7.750.000 gefinancierd met een hypothecaire financiering. Voor de financiering van het verschil (van € 5.700.000) biedt het Fonds 570 Participaties aan van € 10.000 elk (exclusief Emissievergoeding). In verband met de vergoedingen die zij ontvangen hebben de Initiatiefnemer, de Beheerder, de Bewaarder en Reyers en van Buuren Vastgoedbeleggingen BV 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 Houdster, van de Bewaarder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding en anderzijds het Fonds.
E.5	Identiteit van de aanbieder en lock-up verplichtingen	De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. Er zijn geen lock-up verplichtingen of – arrangementen van toepassing.
E.6	Verwaring	Niet van toepassing; de uitgifte van de Participaties heeft geen (onmiddellijke) verwaring tot gevolg.
E.7	Emissievergoeding	De in het Prospectus opgenomen deelname bedragen 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 als volgt afhankelijk van de omvang van de inschrijving per Participant. 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 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 (het Object) 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 of zelfs het gehele belegde bedrag verliezen.

Hierna worden de materiële risico's ten aanzien van het beleggen in het Fonds nader beschreven. Naast deze materiële risico's kunnen er materiële risico's zijn die momenteel voor de Beheerder onbekend zijn en er kunnen risico's zijn waarvan de Beheerder vindt dat ze op dit moment niet materieel zijn.

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. Het Object is gelegen in Woerden (Nederland). Negatieve ontwikkelingen op de lokale of Nederlandse onroerendgoedmarkt kunnen ertoe leiden dat de verkoopwaarde en/of de verhuurwaarde van het Object dalen, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten. Het Object wordt 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 het Object. 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. Evenmin kan worden uitgesloten dat huurovereenkomsten tussentijds worden beëindigd (zie ook leegstandsrisico hierna). Het niet (tijdig) voldoen van de huur of tussentijdse beëindiging van huurovereenkomsten kan leiden tot verminderde inkomsten voor het Fonds wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Het Object waarin het Fonds gaat beleggen betreft een wijkwinkelcentrum met als grootste huurder een Jumbo-supermarkt die wordt gehuurd door Jumbo Supermarkten Vastgoed BV. Van de totale huurinkomsten uit het Object wordt 48,5% gegenereerd uit deze supermarkt. Het Fonds loopt derhalve een relatief groot debiteurenrisico op Jumbo Supermarkten Vastgoed BV. Als deze vennootschap/huurder in staat van insolventie geraakt of anderszins de huurtermijnen niet (tijdig) voldoet, kan dit een ernstig negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten. Hoewel het moederconcern van het Jumbo-conglomeraat (Jumbo Groep Holding BV) aansprakelijk is voor de verplichtingen uit de hier bedoelde huurovereenkomst via een zogenoemde 403-verklaring, is er geen garantie dat het moederconcern haar verplichtingen ook zal nakomen. Als het moederconcern haar verplichtingen niet nakomt zal dat een zeer ernstig negatief effect hebben op het rendement en kan dat zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

2.4 Leegstandsrisico

Een huurovereenkomst kan eindigen. Uitgezonderd één huurovereenkomst en behoudens verlenging eindigen de huurovereenkomsten met betrekking tot het Object nog voor het einde van het maximum van de verwachte looptijd van het Fonds van tien jaar (zie sectie 5 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 mogelijkerwijs tot additionele kosten die ten laste komen van het vermogen van het Fonds. Deze additionele kosten kunnen ontstaan doordat ten laste van het Fonds – het Object wordt voor rekening

en risico van het Fonds verhuurd – het Object op bepaalde aspecten dient te worden aangepast of een huurvrije periode, een afbouwbijdrage/fit out bijdrage en/of een ingroei huur moet worden verstrekt aan een nieuwe huurder, bijvoorbeeld wanneer het Object moeilijk verhuurbaar blijkt. 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. Dit zal een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten.

Bij een unit van 13 m² waarin het Fonds zal beleggen is sprake van leegstand per 12 juni 2018. Het betreft een geldautomaat. Deze unit vertegenwoordigt 1,14% van de waarde van het Object. De leegstand van bedoelde unit brengt het risico met zich mee dat, om die winkelunit verhuurd te krijgen, een huurdersincentive zoals hiervoor bedoeld (huurvrije periode, afbouwbijdrage/fit out bijdrage, ingroei huur) moet worden toegekend. Indien geen wederverhuur plaatsvindt, een afbouwbijdrage/fit out bijdrage en/of een ingroei huur moet worden verstrekt aan een nieuwe huurder, gaat dat ten koste van het rendement van het Fonds en de Participanten.

Omzet verhuur (of gedeeltelijk op omzet gebaseerde huur) wordt steeds vaker overeengekomen tussen huurder en verhuurder. Voor de kleinere winkelunits (van circa 100 tot 200 m²) wordt omzet verhuur niet snel verwacht, omdat daarvoor een betrouwbare administratie een voorwaarde is en derhalve in de regel is voorbehouden aan grote nationale en internationale retailers. Zulke (grote) huurders behoren doorgaans niet tot de doelgroep voor kleinere winkelunits. Voor de grotere winkels – zoals de vestiging van Jumbo – maar ook voor de winkelunits die worden gehuurd door grote nationale of internationale retailers, is omzet verhuur echter niet uit te sluiten. Met betrekking tot het Object is op het moment van goedkeuring van het Prospectus geen sprake van omzet verhuur. Mocht omzet verhuur worden overeengekomen, dan leidt dat tot een ander risicoprofiel voor het Fonds, omdat alsdan het rendement van het Fonds en voor de Participanten afhankelijk wordt van de mate waarin de winkelier succesvol is. Is de winkelier niet succesvol dan komt dat ten koste van het bedoelde rendement.

Hoewel in de financiële modellering rekening wordt gehouden met een discrepantie tussen de markthuren en de nieuwe huurtarieven die na leegstand met nieuwe huurders overeengekomen zouden worden is er een risico dat de nieuwe huurtarieven nog lager zullen zijn. Lagere huurtarieven gaan ten koste van het rendement voor de Participanten.

Indien bij leegstand van het supermarktvastgoed geen andere supermarkthuurler of andersoortige grote detaillist wordt gevonden voor dat supermarktvastgoed, kan vanwege het grote verhuurbare oppervlak langduriger leegstand ontstaan dan bij dagwinkels met een kleiner, mogelijk couranter verhuurbare oppervlak. Leegstand van het supermarktvastgoed kan een ernstig negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten, vanwege de mogelijk lange(re) duur en het relatief grote aandeel van het supermarktvastgoed in de totale huur die het Fonds ontvangt.

2.5 Risico van waardedaling van het Object

Bij vervreemding van het Object kan de verkoopwaarde lager zijn dan de geprognosticeerde verkoopprijs. De waarde bij de verkoop van het Object 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. Uitgezonderd één huurovereenkomst en behoudens verlenging eindigen de huurovereenkomsten met betrekking tot het Object nog voor het einde van het maximum van de verwachte looptijd van het Fonds van tien jaar (zie sectie 5 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.

Voor de hypothecaire financiering van het Object is nog geen overeenkomst met een hypotheccair financier (bank) aangegaan. Het is niet ongebruikelijk dat een hypothecaire financier als eis stelt dat er een maximale verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire financiering en de waarde van het Object moet worden aangehouden (loan to value-clausule of LTV). De waarde van het Object wordt dan gebruikelijk jaarlijks vastgesteld op basis van een door de hypothecaire financier te verrichten waardering. Het is niet ongebruikelijk dat op basis van een LTV die verhouding niet hoger mag zijn dan 70% tot 80%, en dat die verhouding telkens na verloop van een bepaalde tijd lager dient te zijn, derhalve in de loop der tijd 'strenger' wordt. Indien door waardedaling van het Object niet wordt voldaan aan de LTV kan de hypothecaire financier doorgaans verlangen dat een (hogere) aflossing op de financiering wordt gedaan of een zogenoemde cash sweep zal plaatsvinden. Er vindt dan een lagere of – bij een cash sweep – 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 kan dat leiden tot een (hogere) aflossingsverplichting dan wel tot het stopzetten van uitkeringen aan de Participanten. Dat zal leiden tot een lager dan verwacht (uitkerings- of Direct) rendement.

Het niet voldoen aan de loan to value-clausule kan ook tot gevolg hebben, afhankelijk van de voorwaarden van de hypothecaire financiering, dat de financiering ineens opeisbaar wordt. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat (een deel van) het Object gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zou ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

2.6 Concentratierisico

Het Fonds zal beleggen in één winkelcentrum in Woerden met voornamelijk winkelvastgoed, waarbij de huurinkomsten voor 48,5% afkomstig zijn van één huurder (Jumbo Supermarkten Vastgoed BV). Dit betekent dat ongunstige ontwikkelingen in Woerden, in het bijzonder met betrekking tot het vestigingsbeleid voor winkels en de onroerendgoedmarkt in Woerden, ongunstige ontwikkelingen met betrekking tot winkeliers met fysieke vestigingen (in vergelijking tot online winkeliers) of ongunstige ontwikkelingen met betrekking tot de belangrijkste huurder (Jumbo Supermarkten Vastgoed BV) een relatief grote negatieve impact zullen hebben op het rendement voor de Participanten.

2.7 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 huurdering 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 schadevalvoort doet met betrekking tot het Object dat 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.

2.8 Inflatierisico

Inflatie is afhankelijk van diverse economische factoren en heeft invloed op het rendement. De huurprijzen voor het Object 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. De impact van een inflatie die gedurende het maximum van de verwachte looptijd van het Fonds van tien jaar 1 procentpunt lager is dan geprognosticeerd, is als volgt: zie hieronder tabel 'inflatie'.

2.9 Liquiditeitsrisico

Bij tegenvallers in de exploitatie van het Object die groter zijn dan de liquiditeitsreserve of zodanig in omvang zijn dat het niet verantwoord is om uit de liquiditeitsreserve uitkeringen te doen aan de Participanten, kan de geprognosticeerde uitkering niet worden gedaan. Dat zou ten nadele komen van het rendement voor de Participanten. De omvang van tegenvallers kan zelfs het voortbestaan van het Fonds in gevaar brengen. In het laatste geval kan de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaan.

2.10 Rente- en aflossingsrisico

Voor de hypothecaire financiering van het Object is nog geen overeenkomst met een hypotheccair financier (bank) aangegaan.

Voor de hypothecaire financiering, die voor rekening en risico van het Fonds zal worden aangegaan en waarmee het Object deels wordt gefinancierd, is een offerte gevraagd voor 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 van vijf jaar – alsook bij een hogere (liquiditeits)opslag dan waarmee in de prognoses rekening is gehouden, zullen de financieringslasten toenemen aangezien het Object gedeeltelijk met vreemd vermogen is 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. De impact van een gemiddelde financieringsrente die gedurende het maximum van de verwachte looptijd van het Fonds van tien jaar een half procentpunt hoger is dan geprognosticeerd is als volgt: zie tabel 'financieringsrente'.

Bovendien kan een stijging van de rente het risico van dalende onroerend-goedprijzen 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 beleggingsresultaten van het Fonds hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Aangezien een gefixeerde rente voor een rentevasttermijn van vijf jaar wordt overeengekomen zou bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering, bijvoorbeeld bij verkoop van het Object eerder dan de afloop van de rentevasttermijn, een boete verschuldigd kunnen worden 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 rentevasttermijn wordt afgelost. Een dergelijke boete zal ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

Inflatie

	Gemiddeld inflatiepercentage	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
conform prognose	1,9%	7,0%	1,6%	8,6%
lager dan prognose	0,9%	6,4%	-0,5%	5,9%

Financieringsrente

	Financierings- rente	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal- rendement
conform prognose	3,0%	7,0%	1,6%	8,6%
hoger dan prognose	3,5%	6,3%	1,6%	7,9%

2.11 Herfinancieringsrisico

Voor de hypothecaire financiering van het Object is nog geen overeenkomst met een hypothecair financier (bank) aangegaan.

Voor de hypothecaire financiering, die voor rekening en risico van het Fonds zal worden aangegaan en waarmee het Object deels wordt gefinancierd, is een offerte gevraagd voor een looptijd van vijf jaar. Er is een risico dat na afloop van de looptijd van de hypothecaire financiering het Object nog niet is 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 deel van) het Object 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.

2.12 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 Houdster. Deze beperkingen op de vrije handelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook in het geval de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert. 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.

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

2.13 Risico dat de looptijd van het Fonds langer zal zijn dan de verwachte looptijd

In het verlengde van het risico van beperkte handelbaarheid van de Participaties wordt het risico genoemd 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 het Object 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. In combinatie met het risico van de beperkte handelbaarheid betekent dit dat de Participant voor de situatie kan komen te staan dat die zijn Participaties niet op het gewenste of verwachte – maar pas op een later – moment kan omzetten in liquiditeiten.

2.14 Onderhoudsrisico

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

2.15 Milieurisico

De bodem waarop het Object staat is onderzocht. Er is geen ernstige vervuiling gebleken. Ook is het Object op de aanwezigheid van asbest onderzocht. Er is geen asbest aangetroffen. Ondanks voornoemde onderzoeken valt niet uit te sluiten dat (nieuwe) onderzoeken tot een andere uitkomst leiden.

Na de levering van het Object 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.

2.16 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, een Participant of (de dienstverlening aan) het Fonds 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.

Op 25 november 2016 heeft de Hoge Raad arrest gewezen over de vraag of het beheer van vastgoedfondsen een van BTW vrijgestelde prestatie betreft. Het Europese Hof van Justitie heeft op 9 december 2015 hierover uitspraak gedaan. Uit deze uitspraak volgt dat het beheer van bepaalde vastgoedfondsen die kwalificeren als gemeenschappelijke beleggingsfondsen vrijgesteld zijn van BTW. Onduidelijk is welke vastgoedfondsen daar precies onder vallen en welke activiteiten in dat kader precies onder beheer vallen. Deze nadere vragen waren voorgelegd aan de Hoge Raad om in de specifieke voorliggende casus uitspraak te doen. De Hoge Raad heeft in haar arrest het begrip bijzonder overheidstoezicht nader ingevuld. Zij heeft daarbij beslist dat enkel het feit dat een vastgoedfonds onder toezicht kan vallen niet voldoende is voor de kwalificatie als gemeenschappelijk beleggingsfonds. Er moet daadwerkelijk sprake zijn van een vergunningsplicht. Nu het een specifieke casus betreft is het niet geheel duidelijk of het arrest van de Hoge Raad op eenzelfde wijze geldt voor de vergunningsplicht onder huidige wet ((Wft) en eventuele andere wetten die kwalificeren als bijzonder overheidstoezicht. Indien het Fonds kwalificeert als een gemeenschappelijk beleggingsfonds dient vervolgens de vraag te worden beantwoord welke werkzaamheden (fonds-, asset- en/of property management) alsdan onder de BTW-vrijstelling vallen. De Hoge Raad heeft beslist dat de feitelijke exploitatie van vastgoed (waaronder verhuur) niet als beheer kwalificeert en aldus niet onder de vrijstelling valt. Voor zover de dienstverlening bestaat uit administratieve diensten van algemene aard en het voeren van directie over een beleggingsfonds is wel sprake van beheerdiensten. Wanneer het Fonds kwalificeert als een gemeenschappelijk beleggingsfonds zou dit tot gevolg hebben dat dergelijke diensten verricht door de dienstverlener, waaronder de Initiatiefnemer en de Beheerder, (deels) vrijgesteld zijn van BTW. Gevolg hiervan is dat de dienstverlener de BTW

die ziet op kosten die bij die dienstverlener in rekening worden gebracht en verband houdt met de vrijgestelde prestaties, beperkt dan wel niet in aftrek kan brengen. Een dergelijke aftrekbeperking werkt kostenverhogend voor de dienstverlener. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat het beheer van het Fonds geen BTW vrijgestelde prestatie betreft. Voor het Fonds geldt een regeling dat bepaalde dienstverleners, indien toch sprake blijkt te zijn van BTW vrijgestelde prestaties, een compensatie van het Fonds mogen vragen voor het gemis aan vooraf trek van BTW op kosten. Deze compensatiemogelijkheid geldt voor de Initiatiefnemer en de Beheerder en ziet op de volgende vergoedingen: Selectie- en Structureringsvergoeding, beheervergoeding, begeleidingsfee bij verkoop van een Object (onderdeel van de Verkoopkosten) en de Performance fee. Wordt bij de rendementsprognose rekening gehouden met een Compensatie voor niet-aftrekbare BTW (bij benadering € 8.947 gemiddeld per jaar) dan zal het Direct rendement naar verwachting afnemen van 7,0% naar 6,9% per jaar en zal het Gemiddeld indirect rendement naar verwachting gelijk blijven aan 1,6% per jaar.

2.17 Risico van latere Aanvangsdatum

Naar verwachting wordt het Fonds aangegaan op 31 juli 2018. Het is echter niet uit te sluiten dat op die datum nog niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst of nog geen hypothecaire financiering voor het Object is verkregen. Voor die situatie heeft de Beheerder zich het recht voorbehouden de Aanvangsdatum uit te stellen tot uiterlijk 31 oktober 2018.

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 (€ 10.000 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 Houdster.

In het geval de Aanvangsdatum wordt uitgesteld, worden de bedragen die voor de toegewezen Participaties zijn ontvangen, aangehouden op de bankrekening van de Houdster tot dat het Fonds wordt aangegaan of, uiterlijk op 31 oktober 2018, 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 2018 in onzekerheid verkeren of het Fonds wordt aangegaan zonder dat zij, in de tussentijd, kunnen beschikken over de door hen betaalde bedragen.

2.18 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 het Object 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 het Object. Tevens kunnen de Beheerder en/of Houdster worden geconfronteerd met een wetswijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming, die anderszins juridisch, financieel en/of fiscaal ongunstig voor het Fonds kan uitvallen. Dat kan een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten.

2.19 Onvoorziene kosten

Dit Prospectus geeft in sectie 6 prognoses weer van de rendementen van het Fonds. Die prognoses zijn gebaseerd op de veronderstellingen zoals weergegeven in sectie 6. 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 6.3) 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 | Inleiding

Eten en drinken zijn primaire levensbehoeften. (Wijk)winkelcentra hebben dan ook een spilfunctie in dorpen, wijken en steden.

Het Fonds biedt Participaties aan teneinde het Fonds in staat te stellen met de opbrengst daarvan (en een hypothecaire financiering) het vastgoed van een wijkwinkelcentrum met onder meer een supermarkt en twaalf winkels te verwerven, te exploiteren en te verkopen.

Molenstede Vastgoedfonds zal beleggen in het vastgoed van wijkwinkelcentrum Molenvliet in Woerden met onder meer een 15-jarige supermarkthuurovereenkomst. Het betreft een goedlopend, in 2009 gerenoveerd winkelcentrum met een Jumbo-supermarkt, twaalf winkels met daarin onder meer een Big Bazar, bakker, slagerij, kapper, dierenwinkel, (gecombineerde) poelier en kaaswinkel, een restaurant, een cafetaria en een ruimte met een geldautomaat.

Van de totale huurinkomsten uit het Object wordt 65% gegenereerd door landelijke ketens en wordt 48,5% gegenereerd door de Jumbo-supermarkt.

Supermarkten voorzien in de dagelijkse behoeften van consumenten. De interesse van beleggers voor supermarkten blijkt uit het volume van beleggingstransacties in kleinere winkelcentra, waar veelal één of twee supermarkten gevestigd zijn die zich sterk richten op de dagelijkse boodschappen van de consument.

Molenstede Vastgoedfonds is het 18e supermarktgerelateerde vastgoedfonds dat Sectie5 Investments, in samenwerking met Reyers van Buuren, introduceert. De lopende supermarktfondsen exploiteren, behoudens één, ten minste conform prognose.

→ Deelname vanaf	€ 10.000 (excl. Emissievergoeding)
→ 570 Participaties beschikbaar van elk	€ 10.000 (excl. Emissievergoeding)
→ Verwachte Aanvangsdatum:	31 juli 2018 (uiterlijk 31 oktober 2018)
→ Verwacht Gemiddeld direct rendement	7,0% per jaar (ná de jaarlijkse aflossing van 1% van de hypotheek)
→ Verwacht Gemiddeld totaalrendement	8,6% (enkelvoudig) per jaar
→ Rendementsuitkering	per kwartaal achteraf
→ Verwachte looptijd	5-10 jaar
→ Totale Financieringsbehoefte	€ 13.450.000
→ Eigen vermogen	€ 5.700.000
→ Hypothecaire financiering	€ 7.750.000

Molenstede Vastgoedfonds is een beleggingsfonds als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft), die wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV (de Beheerder). De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft aan de Beheerder een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65, sub a van de Wft. Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de in dit Prospectus gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de betekenis die daaraan in sectie 11 is toegekend.

Sectie 4 | Vastgoedmarkt (retailmarkt en supermarkten)

4.1 Retailmarkt¹

Supermarkten vormen onderdeel van de retailmarkt. Met retailmarkt wordt bedoeld de (bredere) markt van winkelvastgoed waarin producten aan consumenten te koop worden aangeboden.

De retailmarkt werd begin 2016 gekenmerkt door onzekerheid na de faillissementen van een aantal grote binnenlandse retailketens (V&D, La Place, Macintosh, Unlimited Sports Group, Miss Etam). Zij konden zich niet aanpassen aan de wensen van veeleisende consumenten (het bieden van goede prestaties op het gebied van clicks & bricks², consumentenervaring en volledige service) en vaak ontbrak het aan een duidelijk profiel. Terwijl het negatieve sentiment aanvankelijk overheerste, werd in de loop van 2016 een sterke stijging in de particuliere consumptie en de detailhandelsverkoop gerapporteerd. Deze trend zette zich verder door in 2017 en het aantal (grote) faillissementen is sterk terug gelopen. CBRE B.V. (CBRE), één van de grootste bedrijfsmakelaars ter wereld en marktleider in retailvastgoed in Nederland, verwacht een verdere groei in de retailsector in 2018. Tegen de achtergrond van het aanhoudende marktherstel, verwacht CBRE dat de investeringsactiviteit in goede retaillocaties zal toenemen als gevolg van de gunstige prijzen en de vooruitzichten op verbetering van de economische omstandigheden. De competitie voor populaire locaties leidt tot verdere ongelijkheid tussen prime (hoofdstraten) en secundaire (zij- en aanloopstraten) locaties – een trend waarvan CBRE het waarschijnlijk acht dat die zal aanhouden in 2018 en daarna.

Retailers zijn vaak op zoek naar flexibiliteit in de contracten, zowel in termen van de huurprijzen als in de looptijd van de huurcontracten. Omzet verhuur (of gedeeltelijk op omzet gebaseerde verhuur) komt steeds vaker voor. Dit heeft opwaarts potentieel voor de verhuurder indien de retailer in staat is zijn omzet te verhogen.

4.1.1 Consumentenbesteding sterk toegenomen en werkloosheid verder gedaald

Consumenten hebben in oktober 2017 zo'n 1,7 procent meer besteed dan in oktober 2016, meldt het CBS³. Consumenten gaven vooral meer uit aan diensten en woninginrichting. Er is minder gas verbruikt door het relatief warme weer in oktober. Volgens de CBS Consumptieradar zijn de omstandigheden voor de consumptie in december 2017 nagenoeg hetzelfde als in oktober 2017. Het consumentenvertrouwen is in december 2017 verder toegenomen versus november en ligt ruim boven het gemiddelde over de afgelopen twintig jaar.

De werkloosheid is in de maanden augustus 2017 tot en met november 2017 met gemiddeld 15.000 per maand afgenomen, meldt het CBS. Het aantal werkloze mensen kwam in november uit op 397.000. Dit is 4,4 procent van de beroepsbevolking. UWV telde in november 2017 337.000 WW-uitkeringen⁴.

4.1.2 Leegstand Nederlandse winkelpanden⁵

In 2015 werd, na een jarenlange stijging, voor het eerst een lichte daling van het aantal leegstaande winkelpanden geregistreerd. In 2016 heeft deze daling zich voortgezet. Begin 2016 stond 7,4% van de panden leeg en eind 2016 was dit 7,2%. In 2017 is de leegstand in aantal winkels voor het derde jaar op rij gedaald. Eind 2017 bedroeg de leegstand 7,0%, wat 0,2% lager is dan begin 2017. Concreet betekent dit dat er per 1 januari 2018 ruim 600 panden minder leeg staan dan een jaar eerder.

In vierkante meters is de leegstand vorig jaar nog sterker gedaald, namelijk met 0,6%. Dat komt vooral omdat veel van de voormalige V&D panden vorig jaar

een andere invulling hebben gekregen. Op 31 december 2017 stond er bijna 200.000 m² minder leeg dan op 1 januari van 2017.

4.2 Aantrekkelijkheid van beleggen in supermarkten en winkels

4.2.1 De Nederlandse supermarktensector⁶

Nederland kent met zo'n 4.300 supermarkten de unieke situatie dat iedereen op korte afstand boodschappen kan doen. Elke dag doen meer dan vier miljoen mensen hun boodschappen in de supermarkt. De supermarktmarkt was in 2016 met 2% gestegen. Dit is vooral te danken aan het feit dat de consument andere keuzes maakt en niet bezuinigt op eten en drinken. Ook nu kiest de supermarktklant vaker voor gemak. De supermarkten spelen hierop in door een gemaksassortiment aan te bieden, maar ook door boodschappen thuis te bezorgen en online bestellen mogelijk te maken.

Daarnaast heeft de supermarkt ook een belangrijke sociale functie. Ze bieden gevarieerd en afwisselend werk aan 300.000 mensen en hebben een spilfunctie in dorpen en wijken. In en om supermarkten is het zeer levendig; ze zijn de wereld in het klein. Bovendien zorgt de supermarkt er voor dat eten en drinken betaalbaar blijven voor de consument.

GfK zag de totale supermarktmarkt in 2017 stijgen met 3,2 procent naar € 35,58 miljard (€ 34,49 miljard in 2016). Deze groei wordt vooral gerealiseerd door consumenten die meer besteden. In 2017 werd per kassabon 6,3% meer afgerekend (€ 22,53 in 2016 en € 23,91 in 2017). Het aantal uitgegeven kassabonnen in 2017 daalde daarentegen met 2,9%. Voor 2018 wordt een omzetgroei voor de supermarkten van 3 procent verwacht. De prognose is dat de omzet in de fysieke supermarkt met 2 procent zal stijgen en de online supermarktmarkt met 30 procent. De bestellingen laten klanten steeds vaker thuisbezorgen. Ophalen bij de supermarkt of een pick-up-punt verliest aan populariteit. Circa 3,8 procent van de totale supermarktmarkt in 2018 zal van online komen (3 procent in 2017) becijfert GfK.

In de Kerst en Oud & Nieuw weken 51 en 52 van 2017 steeg de gemiddelde weekomzet met 6,4% naar € 804 miljoen. Dit lag hoger dan de prognose van € 779 miljoen. De Kerstweek 51 in 2017 scoorde de hoogste weekomzet ooit met € 961 miljoen, dit is 8,2% hoger dan de Kerstweek vorig jaar⁷.

Jaaromzet supermarkten (bedragen in euro)⁸

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
32,2 mld.	32,6 mld.	33,3 mld.	33,3 mld.	33,6 mld.	34,5 mld.	35,6 mld.
2,6%	1,1%	2,3%	-0,1%	1,1%	2,5%	3,2%

Anno 2018 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;

¹ Bron: CBRE Real Estate Market Outlook, december 2017.

² Met 'clicks & bricks' wordt verwezen naar de integratie van online (clicks) en offline (bricks) activiteiten van een winkelketen.

³ Bron: CBS, www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/51/consumptie-huishoudens-bijna-2-procent-hoger-in-oktober2017 December 2017

⁴ Bron: CBS, www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/51/aantal-werklozen-zakt-onder-400-duizend – December 2017.

⁵ Bron: Locatus.com.

⁶ Bronnen: LevensmiddelenKrant (www.levensmiddelenkrant.nl/nieuws/handel/formules/gfk-32-procent-omzetgroei-supermarkten-in-2017) en Centraal bureau levensmiddelenhandel (www.cbl.nl/de-supermarktbranche/feiten-en-cijfers).

⁷ Bron: GfK, www.gfk.com/nl/insights/press-release/omzetgroei-van-32-voor-supermarkten-in-2017, januari 2018.

⁸ Bron: GfK, Supermarktkengetallen publicatie, jaar 2017.

Hard-discounters met vooral artikelen van Duitse herkomst, veelal beperkt versaanbod en een flink assortiment non-food tegen lage prijzen, zoals Aldi en Lidl; en

Kleinere servicesupermarkten zoals AH to Go, Spar City, Spar, Troefmarkt, Attent, CoopCompact, Dagwinkel en dergelijke.

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

Recente ontwikkelingen⁹

De afgelopen jaren hebben er grote verschuivingen op het gebied van supermarktformules plaatsgevonden. De omzetten zijn flink toegenomen ondanks de stabilisatie van het aantal inwoners en de vergrijzing. Wel is een aantal supermarktformules door overnames uit de markt verdwenen. De grote merken hebben daarentegen een groei doorgemaakt van het aantal winkels en de marktaandeelen.

Albert Heijn is in Nederland marktleider met ruim 885 winkels en een marktaandeel van 35,2%¹⁰. Jumbo bekleedt de nummer twee positie in Nederland met ruim 580 winkels en een marktaandeel van 18,4%. Coop heeft in 2012 en 2013 ook een serieuze groei bewerkstelligd. Het winkelbestand van de Coop-supermarktketens groeide naar ruim 250 supermarkten en heeft een marktaandeel van 3,1%. Het aantal verkooppunten van Aldi en Lidl bedraagt in totaal 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 deze 'inkoopmacht' vooral het te hanteren prijspeil en daarmee samengaan marge beïnvloedt. Feitelijk zijn er vier partijen die deze inkoopmarkt domineren: Albert Heijn, Jumbo, Sligro (groothandelsactiviteiten van Sligro en EMTÉ-supermarkten) en Superunie waarbij het merendeel van de overige supermarktketens is aangesloten om zodoende scherpe inkoopcondities te kunnen bedingen.

4.2.2 De supermarktbeleggingsmarkt

Supermarkten voorzien in de dagelijkse behoeften van consumenten. De interesse van beleggers voor supermarkten blijkt uit het volume van beleggingstransacties in wijkwinkelcentra, waar veelal één of twee

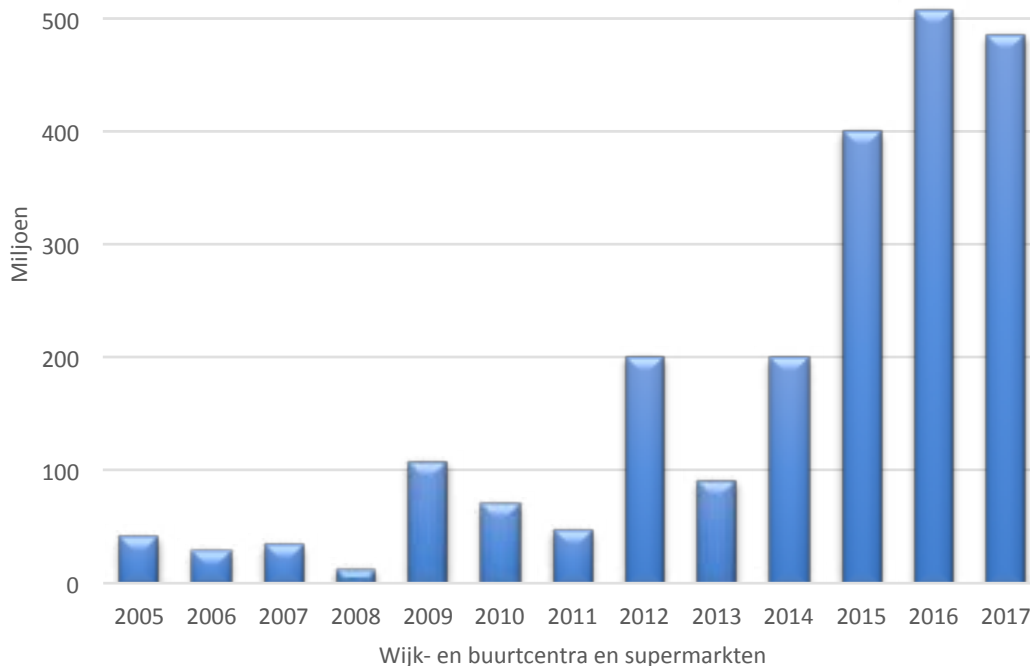
supermarkten gevestigd zijn die zich sterk richten op de dagelijkse boodschappen van de consument. Juist deze wijkwinkelcentra zullen naar verwachting van de Beheerder de komende jaren sterk blijven functioneren in het verzorgingsgebied, terwijl winkelvoorzieningen zonder deze sterke dagelijkse component naar haar verwachting aanzienlijk minder goed gaan presteren.

Wanneer er gekeken wordt naar de ontwikkeling van de beleggingscategorie van wijkwinkelcentra en supermarkten, dan valt op dat er tussen 2006 en 2008 slechts beperkte volumes werden behaald in deze beleggingscategorie. Het hoogst geregistreerde volume werd bereikt in 2007, toen circa € 40 miljoen geïnvesteerd werd door commerciële beleggers. In de jaren 2009 tot en met 2014 daarentegen, nam de interesse van beleggers voor wijkwinkelcentra en supermarkten juist significant toe. In 2012 en 2014 werd voor circa € 200 miljoen belegd in deze categorie, terwijl het laagste volume in deze jaren hoger lag dan het hoogste volume tussen 2006 en 2008. In 2015 steeg het volume naar € 400 miljoen en in 2016 zelfs naar ruim € 500 miljoen. 2017 noteert een vergelijkbaar volume van € 485 miljoen¹¹. Ook voor de komende jaren verwacht de Beheerder dat de markt voor beleggingen in supermarkten en wijkwinkelcentra in trek zal blijven, mits ze beschikken over een sterke dagelijkse component zoals dat voor het Object geldt. Beleggers zijn enerzijds op zoek naar zekerheid (supermarkten) en anderzijds zijn er op het vlak van wijkwinkelcentra sterke verbeteringen door te voeren in de huurdersmix waardoor het indirecte rendement op termijn verbeterd kan worden.¹²

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 bij supermarkten.

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 (een specialist op het gebied van retail research) bepaalt de maat van een supermarkt het succes op de middellange en lange termijn¹⁴. Vanwege de toegenomen vraag naar grotere supermarktmoties (minimaal 1.500 m² B.V.O.) 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 maaiveldniveau of door middel van parkeergarages/daken en voorzien van een rolbaan (tapis-roulant) of roltrap. Supermarkten zullen daarnaast goed bereikbaar en zichtbaar moeten zijn alsmede evenwichtig verdeeld over het marktgebied.

Beleggingen in supermarkten en wijkwinkelcentra in Nederland¹³



⁹ Bron: Marktbeschrijving supermarkt onderzoeksbureau Knowledge in Store, februari 2017. Deze marktbeschrijving is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

¹⁰ Bron: Distrifood, <http://www.distrifood.nl/service/marktaandeelen>, januari 2017.

¹¹ Bron: JLL, opgaaf Research Advisory, februari 2018.

¹² Bron: Cushman en Wakefield, Supermarkten in Nederland, februari 2017.

¹³ Bron: Cushman & Wakefield – Research, februari 2017 en JLL – Research Advisory, februari 2018.

¹⁴ Bron: Marktbeschrijving supermarkt onderzoeksbureau Knowledge in Store, februari 2016. Deze marktbeschrijving is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Sectie 5 | Onroerendgoedportefeuille

De reden van de aanbieding tot deelname aan het Fonds is het Fonds in staat te stellen het Object te verwerven, te exploiteren en te verkopen. Het Fonds zal uitsluitend beleggen in het Object dat is beschreven in deze sectie 5.

5.1 Winkelcentrum Molenvliet met Jumbo-supermarkt en twaalf dagwinkels (Woerden, Molenvlietbrink)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Centraal gelegen wijkwinkelcentrum in de wijk Molenvliet (West) te Woerden
- Wijkwinkelcentrum met groot verzorgingsgebied
- Winkelcentrum is volledig gerenoveerd in 2009
- Vijftienjarige huurovereenkomst voor de Jumbo-supermarkt (tot 31 januari 2033)
- Breed scala aan aanbod van overige winkels, zoals een Big Bazar, bakker, slagerij, kapper, dierenwinkel, (gecombineerde) poelier en kaaswinkel, een restaurant, een cafetaria en een ruimte met een geldautomaat
- Ruime, gratis parkeergelegenheid rondom het winkelcentrum

5.1.1 Beschrijving investering¹⁵

Winkelcentrum Molenvliet ligt in de wijk Molenvliet te Woerden. Deze wijk is gelegen aan de zuidwestkant van Woerden. Ten westen van de wijk ligt Nieuwerbrug en ten zuiden ligt de A12. Achter het winkelcentrum ligt Wijkpark Molenvliet.

Woerden is een stad en gemeente in het westen van de provincie Utrecht, in het oosten van het Groene Hart. De gemeente bestaat uit de kernen Woerden, Harmelen, Kamerik en Zegveld. De gemeente Woerden heeft 51.622 inwoners (30 april 2017, CBS) en de stad Woerden heeft 36.858 inwoners (31 december 2015, CBS).

De wijk Molenvliet werd voor een groot deel gebouwd aan het eind van de jaren '70 en werd aan het eind van de jaren '90 voltooid. Het wijkwinkelcentrum Molenvliet ligt centraal in deze grote wijk van Woerden en is zeer goed bereikbaar. De zichtbaarheid, en daarmee vindbaarheid en bereikbaarheid van winkelcentrum Molenvliet en van de Jumbo-supermarkt als trekker voor het winkelcentrum (mede door de verlichte lantaarnpaalborden langs de hoofdwegen) is ruim voldoende vanuit alle richtingen. Winkelcentrum Molenwijk, dat deels naar binnen is gekeerd en overdekt is, vormt het centrale en enige punt in de wijk waar men dagelijkse boodschappen kan doen. Knowledge in Store beoordeelt het winkelcentrum, met een groot verzorgingsgebied, als goed, hetgeen door de huidige omzet van deze Jumbo ook wordt bevestigd.

De Jumbo en een groot deel van de dagwinkels zijn gesitueerd in het overdekte deel van het winkelcentrum, dat in 2009 is gerenoveerd.

Parkeren is mogelijk aan drie zijden van het winkelcentrum en is gratis. Aan de parkeernorm van 4-5 parkeerplaatsen per 100 m² VVO wordt ruimschoots voldaan. Laden en lossen vindt grotendeels separaat van de klantenstroom plaats en veroorzaakt weinig tot geen hinder voor klanten.

Kadastraal zal het volgende worden verworven:

- gemeente Woerden, sectie D, nummers 969, 2803 en 3567

Het complex is volledig eigendom en maakt na de levering deel uit van een vereniging van eigenaren.

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

¹⁵ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

5.1.2 Winkelcentrum Molenvliet aan de Molenvlietbrink te Woerden¹⁶

De hoofdhuurder en grote trekker van het winkelcentrum is de Jumbo-supermarkt. Deze was voorheen een C1000-supermarkt en is door een franchiser ingevuld met de Jumbo formule. Verder zijn er gevestigd een ambachtelijke slager, een ambachtelijke bakker, een drogist, een MITRA-slijterij, een Brain Wash-kapsalon, een (gecombineerde) poelier en kaas/delicatessenwinkel en een Chinees restaurant annex afhaalcentrum, alle gelegen aan de overdekte passage die leidt vanaf één van de parkeerplaatsen naar het Orakelplein waaraan nog een Dobey dierenwinkel en een Big Bazar zijn gelegen.

Voorts zijn nog een tweede kapsalon en een nagelstudio gevestigd alsmede een ABN AMRO geldautomaat. Voor de ruimte waar de geldautomaat staat is het huurcontract opgezegd met ingang van 12 juni 2018. Met uitzondering van de ruimte met de geldautomaat zijn alle units ingevuld en is er geen sprake van leegstand. Voor de ruimte met de geldautomaat is op de datum van goedkeuring van het Prospectus nog geen nieuwe bestemming of huurder gevonden.

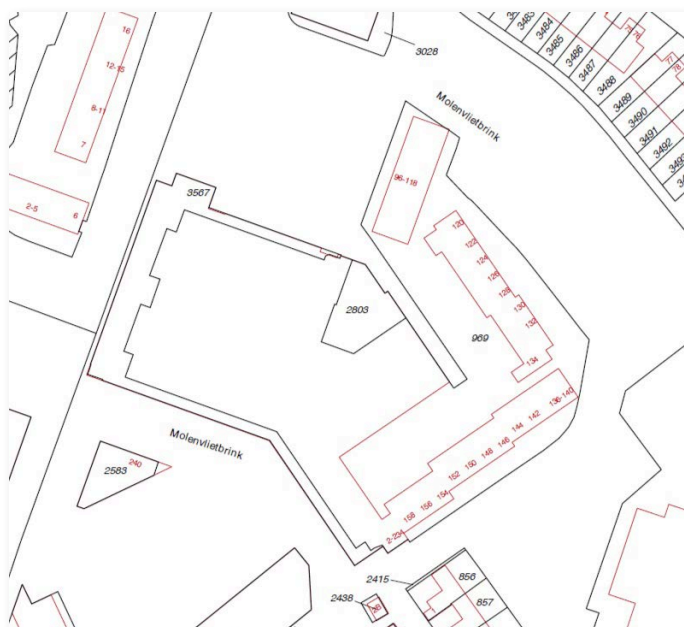
Het hart van het winkelcentrum is het Orakelplein. Op dit plein is ruim voldoende plaats om activiteiten te ontplooiën, zoals bijvoorbeeld tijdens de kerstvakantie een oliebollenkraam en de wekelijks aanwezige Vietnamese loempiaverkoper en de Spakenburgse vishandel.

Aan de overzijde van het Orakelplein is een bloemen- en plantenspeciaalzaak en een opticien gevestigd alsmede, iets verder weg, een Kruidvat voordeeldrogist, een Bike Totaal-vestiging en een Snackpoint snackbar. De units aan de overzijde van het plein maken geen deel uit van het Object.

De Jumbo-vestiging is een moderne en goed bezochte supermarkt. De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van 2.002 m² B.V.O. op de begane grond en 105 m² B.V.O. op de eerste etage. Het is een moderne supermarkt met een ruime keuze aan verse producten. Deze Jumbo-supermarkt (Van Well Supermarkten, t.h.o.d.n. Jumbo Van Well) laat over de afgelopen jaren solvabiliteitsratio's zien van achtereenvolgens 47% (2014), 8% (2015) en 16% (2016) en liquide middelen van € 383.000 (2014), € 266.000 (2015) en € 241.000 (2016). Deze supermarkt heeft in 2015 het aantal vierkante meters uitgebreid en de winkel verbouwd, wat de daling van

¹⁶ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.



de solvabiliteitsratio in 2015 verklaart. Door de uitbreiding is zowel de omzet toegenomen en de relatieve vloerproductiviteit beter in balans gekomen. De winkel loopt mee in het landelijk beeld van een omzetstijging van 3-5% per jaar. Volgens Knowledge in Store bedraagt de omzet van deze Jumbo circa € 17 miljoen per jaar, ruim 15% boven de 'streefvloerproductiviteit'.

De online verkopen komen niet rechtstreeks ten goede aan de Jumbo-supermarkt in Woerden, maar aan het Jumbo concern als zodanig. Wel ontvangt elke vestiging vergoedingen voor de afhandeling van de online bestellingen. Voorts bezoeken veel consumenten die een online bestelling via het pick-up point ophalen tevens de supermarkt, of andere winkels in het winkelcentrum. De toename van de online verkopen zal wellicht ten koste gaan van de omzet van de Jumbo-vestiging in Woerden, maar wordt niet gezien als een bedreiging omdat de invloed van online verkopen daarvoor te gering is.

5.1.3 Supermarkten in Woerden¹⁷

De schaalgrootte van de supermarkten in Woerden is, naar het oordeel van de Beheerder, passend voor het verzorgingsgebied, hetgeen Knowledge in Store bevestigt. Winkelcentrum Molenvliet is het enige winkelcentrum in de wijk, waardoor de koopkrachbinding in het eigen verzorgingsgebied groot is.

De dichtstbijzijnde supermarkten zijn een kleine, moderne Aldi (circa 1.100 m² B.V.O.) en een recent gerealloceerde Lidl (circa 1.300 m² B.V.O.). Lidl was voorheen gevestigd vlakbij een andere Jumbo-vestiging in het verouderde, naar binnen gekeerde, wijkwinkelcentrum Tournoyveld, op circa twee kilometer afstand van winkelcentrum Molenvliet. De verplaatsing van de Lidl heeft ervoor gezorgd dat de koopstromen zijn veranderd in het voordeel van winkelcentrum Molenvliet. De derde Jumbo-vestiging in Woerden is een moderne vestiging van 1.800 m² B.V.O. met een goed nevenaanbod in het wijkwinkelcentrum aan het La Fontaineplein; een modern wijkwinkelcentrum met voldoende gratis parkeerplaatsen. Dit winkelcentrum is echter verder weg gelegen van de wijk Molenvliet (ca. 4,5 kilometer) waardoor er weinig koopkrachtafvoeiing naar dit winkelcentrum is vanuit het verzorgingsgebied. Eveneens verder weg gelegen is de in het centrum van Woerden gevestigde Albert Heijn-supermarkt van 1.300 m² B.V.O. Deze supermarkt heeft meer een functie als stadswinkel, mede gezien de beperkte parkeermogelijkheden.

5.1.4 Huurders

Jumbo-supermarkt (Jumbo Supermarkten Vastgoed BV)

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstream van € 390.000 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 185 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Jumbo Supermarkten Vastgoed BV (voorheen C1000 Vastgoed BV) en jaarlijks geïndexeerd. Jumbo huurt 2.002 m² B.V.O. op de begane grond en 105 m² B.V.O. op de eerste etage. Met ingang van 1 februari 2018 is een nieuwe huurovereenkomst aangegaan voor een periode van vijftien jaar. De huurovereenkomst expireert derhalve op 31 januari 2033. Nadien zijn verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing. Na tien jaar wordt de dan geldende (geïndexeerde) huurprijs eenmalig verlaagd met een (niet-geïndexeerd) bedrag van € 18.750 (exclusief BTW).

De winkel is ruim gesorteerd met een modern versplein, een grote servicedesk met TNT servicepunt, een uitgebreide tijdschriftenhoek, een koffiecorner, zelfscan en pick up point.

Jumbo heeft in 2012 C1000 (Schuitema) overgenomen. Een groot deel van de ruim 300 winkels is, op aanwijzing van de Autoriteit Consument en Markt (ACM), verkocht aan Ahold (80 winkels) en Coop Supermarkten (54 winkels, alsmede het distributiecentrum in Gieten). Nadien werden de resterende circa 110 winkels toegevoegd aan het Jumbo-concern. Door deze overname is Jumbo met ruim 580 supermarkten de op één na grootste supermarktketen van Nederland geworden (na Albert Heijn). In 2015 nam Jumbo de formule La Place over uit het faillissement van V&D.

Het moederconcern van het Jumbo-conglomeraat (Jumbo Groep Holding BV) heeft een verklaring als bedoeld in artikel 2:403 Burgerlijk wetboek – een zogenoemde 403-verklaring – bij het handelsregister gedeponeerd. Op grond van die 403-verklaring is het moederconcern hoofdelijk aansprakelijk voor onder meer de verplichtingen uit de huurovereenkomst van de huurder van deze Jumbo-supermarkt (Jumbo Supermarkten Vastgoed BV). De jaarcijfers van Jumbo Group Holding BV over 2016 laten een solvabiliteit van 14,7%, een rentabiliteit van 55,8% en liquide middelen ter grootte van € 93.520.000 zien. Inmiddels zijn de eerste cijfers van dit moederconcern over 2017 bekend. De omzet in 2017 steeg met 5% ten opzichte van 2016 en kwam uit op € 7,010 miljard.

Big Bazar (Big Bazar BV)

Vanaf 1 februari 2018 huurt Big Bazar BV een winkelruimte ten behoeve van de exploitatie van een Big Bazar. De oppervlakte van deze winkel is 627 m² B.V.O. tegen een jaarlijkse huursom van € 90.000 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Per vierkante meter bedraagt de huur € 144 per jaar, jaarlijks te indexeren. De huurovereenkomst heeft een looptijd van tien jaar en expireert per 31 januari 2028. Huurder heeft na vijf jaar een breakoptie (31 januari 2023). Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar. Big Bazar bestaat sinds 2007 en is een discount formule van Blokker Holding. In Nederland en België zijn inmiddels circa 120 filialen operationeel.

Drogisterij Van den Broek (Drogisterij Van den Broek V.O.F.)

Drogisterij Van den Broek huurt ten behoeve van de exploitatie van een drogisterij 205 m² B.V.O. winkelruimte. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 december 2008 en loopt tot en met 30 november 2028. Nadien zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor onbepaalde tijd worden verlengd. Huurder heeft een breakoptie per 1 december 2022 en per 1 december 2025, met een opzegtermijn van twaalf maanden. De jaarlijkse huursom bedraagt thans € 46.606 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Deze huurprijs wordt per 1 december 2018 eenmalig aangepast naar € 45.000. Gemiddeld bedraagt de huur € 227 per vierkante meter per jaar en wordt deze jaarlijks geïndexeerd. Na aanpassing in december 2018 bedraagt de huur € 220 per vierkante meter.

Brood en Ko (Echte Bakker Ko van Daalen BV)

De huurovereenkomst met Brood en Ko ten behoeve van de exploitatie van een bakkerij is per 1 december 2008 ingegaan en expireert op 31 maart 2020. Nadien gelden verlengingsopties van telkens vijf jaar. Het gehuurde heeft een bruto-vloeroppervlak van circa 156 m² B.V.O. De huursom bedraagt € 37.581 per jaar, exclusief servicekosten en exclusief BTW, hetgeen een huur per vierkante meter betekent van € 241 per jaar, jaarlijks te indexeren.

Dobey Dieren Speciaalzaak (Dobey Woerden V.O.F.)

Dobey Woerden V.O.F. huurt 155 m² winkelruimte B.V.O. ten behoeve van de exploitatie van een dierenpeciaalzaak. Een nieuwe huurovereenkomst is ingegaan per 1 februari 2018 voor de duur van tien jaar en expireert derhalve op 31 januari 2028. Nadien zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens vijf jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 31.000 exclusief servicekosten en exclusief BTW. De huur per vierkante meter bedraagt € 200 per jaar, jaarlijks te indexeren.

Slagerij en Partyservice Gelderblom (C.S. Schouten h.o.d.n. Slagerij C.S. Schouten en A.J. Venrooij)

C.S. Schouten en A.J. van Venrooij huren 128 m² B.V.O. winkelruimte ten behoeve van de exploitatie van een slagerij. De jaarlijkse huursom bedraagt € 27.912 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Per vierkante meter bedraagt de huur € 218 per jaar, jaarlijks te indexeren. De huurovereenkomst expireert per 31 januari 2026. Nadien zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

¹⁷ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Poelier & Kaascentrum Karsemeijer (R. Karsemeijer)

R. Karsemeijer huurt 77 m² B.V.O. winkelruimte ten behoeve van de exploitatie van een kaas- en delicatessenwinkel. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 januari 2009 en loopt tot en met 31 december 2022. Nadien zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens vijf jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 21.368 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Per vierkante meter bedraagt de huur € 278 per jaar, jaarlijks te indexeren.

Mitra-slijterij (Mitra Rialto Slijterijen B.V.)

Mitra Rialto Slijterijen B.V. huurt 92 m² B.V.O. winkelruimte ten behoeve van de exploitatie van een Mitra-slijterij. De huurovereenkomst is per 1 augustus 2016 ingegaan voor de duur van vijf jaar en expireert derhalve op 31 juli 2021. Nadien zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens vijf jaar worden verlengd. De huursom bedraagt € 22.346 per jaar, exclusief servicekosten en exclusief BTW, hetgeen een jaarhuur per vierkante meter betekent van € 243, jaarlijks te indexeren.

BrainWash (Eazy Hair Holland B.V.)

Sinds 1 september 2010 huurt Eazy Hair Holland B.V. een winkelruimte ten behoeve van de exploitatie van een kapperszaak. De overeenkomst expireert per 30 april 2022. Nadien gelden verlengingsopties van telkens vijf jaar. Het gehuurde heeft een bruto-vloeroppervlak van circa 111 m² winkelruimte. De huursom bedraagt € 23.558 per jaar, exclusief servicekosten en exclusief BTW, hetgeen een jaarhuur per vierkante meter betekent van € 212, jaarlijks te indexeren.

Equipe Hairstyling (S. Valkeneer-De Bats h.o.d.n. Hair Expression)

Sinds 14 juli 2008 huurt S. Valkeneer een winkelruimte ten behoeve van de exploitatie van een kapperszaak. De overeenkomst expireert per 30 juni 2027. Nadien gelden verlengingsopties van telkens vijf jaar. Het gehuurde heeft een bruto-vloeroppervlak van circa 90 m². De huursom bedraagt € 18.632 per jaar, exclusief servicekosten en exclusief BTW, hetgeen een jaarhuur per vierkante meter betekent van € 207, jaarlijks te indexeren.

Linhsan Nagelstudio (G.L. Bui h.o.d.n. Linhsan Nagelstudio)

G.L. Bui huurt 47 m² B.V.O. winkelruimte ten behoeve van de exploitatie van een nagelstudio. De huurovereenkomst is per 1 augustus 2017 ingegaan voor de duur van vijf jaar en expireert derhalve op 31 juli 2022. Nadien zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens vijf jaar worden verlengd.

De huursom bedraagt € 8.701 per jaar, exclusief servicekosten en exclusief BTW, hetgeen een jaarhuur per vierkante meter betekent van € 185, jaarlijks te indexeren.

Geldautomaat ABN AMRO Bank (ABN AMRO Bank N.V.)

ABN AMRO Bank N.V. huurt ca. 13 m² ten behoeve van een geldautomaat. De huurovereenkomst is opgezegd en expireert per 12 juni 2018. De jaarhuur bedraagt € 9.192. Voor deze ruimte is op de datum van goedkeuring van het Prospectus nog geen nieuwe bestemming of huurder gevonden.

Snackpoint De Brink (T. Oostindien h.o.d.n. Cafetaria De Brink)

T. Oostindien huurt 132 m² B.V.O. winkelruimte ten behoeve van exploitatie van een cafetaria. De jaarlijkse huursom bedraagt € 35.000 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Per vierkante meter bedraagt de huur € 265 per jaar, jaarlijks te indexeren. De huurovereenkomst expireert per 31 januari 2028. Nadien zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Restaurant Empire (L.C. To h.o.d.n. Restaurant Empire)

Restaurant Empire is een Chinees (afhaal)restaurant. Met ingang van 1 december 2008 wordt circa 201 m² winkelruimte gehuurd tegen een jaarlijkse huursom van € 42.500 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Per vierkante meter bedraagt de huur € 211 per jaar, jaarlijks te indexeren. De huurovereenkomst expireert per 31 maart 2027 met een breakoptie per 31 maart 2022 (opzegtermijn van twaalf maanden).

5.1.5 Huuoverzicht

In tabel 1 is een overzicht van de huurders van het Object weergegeven, met de kenmerken van de huurovereenkomsten.

5.1.6 Koopprijs, taxatie

Het vastgoed wordt verworven voor € 11.925.000 kosten koper. Verkoper is niet aan de Initiatiefnemer of de Beheerder gelieerd. Makelaarskantoor Cushman & Wakefield VOF heeft de onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op € 12.000.000 kosten koper (zie bijlage 4 bij het Prospectus).

Tabel 1 Huuoverzicht

Formule	Huurder	Branche	Opper- vlak- te in m ² B.V.O.	Ingangs- datum contract	Expiratie- datum contract	Jaarlijkse opbrengst (in €, excl. btw)
Empire Chinees Specialiteitenrestaurant	L.C. To h.o.d.n. Restaurant Empire	Horeca	201	01-12-2008	31-03-2027	42.500
Jumbo	C1000 Vastgoed BV	Supermarkt	2.107	01-02-2018	31-01-2033	390.000
Mitra	Mitra Rialto Slijterijen BV	Slijterij	92	01-08-2016	31-07-2021	22.346
Drogisterij van den Broek	DA Drogisterij Van den Broek VOF	Drogisterij	205	01-12-2008	30-11-2028	46.606
Brood & Ko	Echte Bakker Ko van Daalen BV	Bakker	156	01-12-2008	31-03-2020	37.581
Brainwash	Eazy Hair Holland BV	Kapsalon	111	01-09-2010	30-04-2022	23.558
Keurslager van Venrooij	A.J.van Venrooij	Slagerij	128	01-01-2014	31-01-2026	27.912
Kaasspecialist Karsemeijer	Poelier & Kaascentrum Karsemeijer	Kaas	77	01-01-2009	31-11-2022	21.368
Snackpoint de Brink	Cafetaria de Brink	Cafetaria	132	15-10-2008	31-01-2028	35.000
Dobey	Dobey Woerden VOF	Dierenspecialzaak	155	01-02-2018	31-01-2028	31.000
Linhsan Nagelstudio	mevr. G.L. Bui h.o.d.n. Linhsan Nagelstudio	Nagelstudio	47	01-08-2017	31-07-2022	8.701
Hair Expression	S. Valkeneer-de Bats hodn Hair Expression	Kapsalon	90	14-07-2008	30-06-2027	18.632
Big Bazar	Big Bazar BV	Discount	627	01-02-2018	31-01-2028	90.000
ABN Amro	ABN AMRO Bank NV	Bank	13	13-06-2008	12-06-2018	9.192
Totaal			4.141			804.396

Sectie 6 | 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.

6.1 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 het Object. Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar met als waarschijnlijke Aanvangsdatum 31 mei 2018.

De Fondsinvestering die het Fonds doet (exclusief liquiditeitsreserve), bedraagt € 13.408.018 en bestaat uit de Verkrijgingsprijs van het Object, 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.

De totale kosten voor de aanbidding en uitgifte van de Participaties (Initiatiekosten) bedragen naar verwachting € 668.268. De netto-opbrengst van de uitgifte bedraagt naar verwachting € 5.031.732 (inclusief liquiditeitsreserve).

6.1.1 Verkrijgingsprijs

De Verkrijgingsprijs bestaat uit de aankoopprijs van het Object (€ 11.925.000) en de Aankoopkosten. De Aankoopkosten bestaan uit de volgende posten:

Overdrachtsbelasting

Het Object wordt kosten koper gekocht. Dit betekent dat over de koopprijs 6% overdrachtsbelasting verschuldigd is. Het Object wordt op het moment van verwerving duurzaam verhuurd. Uit de jurisprudentie volgt dat als gevolg van de voorzetting van deze verhuuractiviteiten door het Fonds de levering van het Object voor de BTW zou worden aangemerkt als een overdracht van een algemeenheid van goederen. Voor de levering van een algemeenheid van goederen is geen BTW verschuldigd. Op basis hiervan is het uitgangspunt dat met betrekking tot de verwerving van het Object geen BTW verschuldigd is. De overdrachtsbelasting bedraagt € 715.500.

Makelaarskosten

In verband met de verwerving van het Object zijn geen makelaarskosten verschuldigd.

Adviseurskosten voor juridische en technische due diligence

Lexence NV treedt op als adviseur bij de juridische due diligence ten aanzien van het Object. Een aan Lexence NV verbonden notaris treedt tevens op als notaris voor de levering van het Object. K3H Advies BV verricht een technische due diligence en stelt tevens een meerjarenonderhoudsbegroting op. Wanneer dat noodzakelijk wordt geacht zullen aanvullende technische, bouwkundige en milieukundige advieswerkzaamheden worden uitgevoerd. De verwachte adviseurskosten bedragen € 32.000, te vermeerderen met BTW.

Taxatiekosten

Cushman & Wakefield VOF heeft het Object getaxeerd en brengt hiervoor € 6.500 in rekening. Mogelijk brengt de hypothecaire financierer additioneel door haar gemaakte taxatiekosten in rekening. De verwachte taxatiekosten bedragen € 6.500, te vermeerderen met 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 € 22.000, te vermeerderen met BTW.

6.1.2 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 Beheerder 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

Tabel 2 Fondsinvestering

alle bedragen in €

Verkrijgingsprijs

	aankoopprijs	11.925.000
Aankoopkosten		
	overdrachtsbelasting	715.500
	makelaarskosten	-
	adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	32.000
	taxatiekosten	6.500
	notariskosten	22.000
totaal Aankoopkosten		776.000
totaal		12.701.000
Initiatiekosten		
	adviseurskosten	60.000
	Selectie- en structureringvergoeding	351.788
	marketing- en informatiememorandumkosten	75.000
	Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	171.000
	oprichtingskosten	10.000
	Niet-verrekenbare btw	480
totaal		668.268
Financieringskosten	Financieringskosten	38.750
Fondsinvestering		13.408.018

gebied van fiscaliteit. Op het gebied van toezichtrechtelijke aspecten treedt Brands Advocaten als adviseur op. Het bedrijf Knowledge in Store voert vestigingsplaatsonderzoeken uit ten aanzien van het Object. Deloitte Accountants BV heeft de rendementsprognoses onderzocht. De verwachte adviseurskosten bedragen € 60.000, te vermeerderen met BTW.

Selectie- en structureringsvergoeding

De Selectie- en structureringsvergoeding bedraagt 2,95% (exclusief BTW) van de aankoop prijs van het Object (d.i. de Verkrijgingsprijs van het Object 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 het Object. De Selectie- en structureringsvergoeding bedraagt € 351.788, te vermeerderen met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare 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 marketingactiviteiten en overige ondersteunende activiteiten om het benodigde Beleggerskapitaal te verzamelen. De verwachte kosten voor de marketing en het Prospectus bedragen in totaal € 75.000, te vermeerderen met BTW. Hiervan wordt maximaal € 60.000 exclusief BTW vergoed aan Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV ter dekking van uitgaven voor door haar verrichte marketingactiviteiten.

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV zal van het Fonds een Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3,0% (exclusief BTW) ontvangen over het Beleggerskapitaal voor het onderzoeken, beoordelen en commentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurerings- en begeleidingsvergoeding bedraagt € 171.000, te vermeerderen met BTW.

Oprichtingskosten

Oprichtingskosten zijn juridische en notariële kosten voor het structureren en aangaan van het Fonds en de oprichting van de Houdster. Voorts behoren tot deze kosten de administratieve kosten die in verband met de oprichting in rekening worden gebracht door de bestuurder(s) van de Houdster. De verwachte oprichtingskosten bedragen € 10.000, te vermeerderen met BTW.

Niet-verrekenbare BTW

Over de aankoopkosten, met uitzondering van de overdrachtsbelasting, en over de Initiatiekosten wordt naar verwachting in totaal € 2.152.940 aan BTW aan het Fonds in rekening gebracht. Er is één huurder van het Object die BTW-vrijgestelde diensten levert. Dit betreft ABN AMRO ten behoeve van een geldautomaat. De BTW over bedoelde aankoopkosten en over de Initiatiekosten kan het Fonds BTW in vooraf trek brengen, met uitzondering van het deel daarvan dat wordt toegerekend aan ABN AMRO. Deze huurder maakt 0,31% van het totale BVO metrage van het Object uit. Dit betekent dat het Fonds 0,31% van het totale verwachte BTW-bedrag niet in vooraf trek kan brengen of niet kan verrekenen. De post niet-verrekenbare BTW bedraagt € 480.

Met uitzondering van de hiervoor bedoelde niet-verrekenbare BTW (€ 480) kan de BTW over de in secties 6.1.1 en 6.1.2 bedoelde bedragen worden verrekend. Die laatstbedoelde BTW heeft dan ook geen invloed op de rendementen van het Fonds. Voor zover over de Selectie- en structureringsvergoeding geen BTW verschuldigd blijkt te zijn, komt de Compensatie voor niet-aftrekbare BTW wel ten laste van de rendementen van het Fonds. Zie sectie 2.15 en de laatste alinea van sectie 6.3 voor een verdere uitleg van de mogelijke invloed van de Compensatie voor niet-aftrekbare BTW op de rendementen.

6.1.3 Financieringskosten

De geschatte Financieringskosten betreft de afsluitprovisie van 0,5% over het

vreemd vermogen die door de hypothecaire financier in rekening zal worden gebracht. De verwachte Financieringskosten bedragen € 38.750.

6.2 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	12.701.000	
Initiatiekosten	668.268	
kostprijs	13.369.268	
Financieringskosten	38.750	
Liquiditeitsreserve	41.982	
Financieringsbehoefte	13.450.000	
Hypothecaire lening	7.750.000	57,6%
Beleggerskapitaal	5.700.000	42,4%

6.2.1 Beleggerskapitaal

De Participanten in Molenstede Vastgoedfonds leggen voor hun deelname in totaal € 5.700.000 (exclusief Emissievergoeding) in, verdeeld over 570 Participaties van € 10.000 elk.

6.2.2 Vreemd vermogen

Naast het Beleggerskapitaal wordt een hypothecaire financiering verschaft door een bank ter hoogte van € 7.750.000 in totaal. Dit is 57,6% van de Financieringsbehoefte en 64,6% van de waarde van het Object (k.k.) zoals getaxeerd door Cushman & Wakefield VOF.

Voor de hypothecaire financiering van het Object is nog geen overeenkomst met een hypothecair financier (bank) aangegaan.

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. In de prognose is evenwel uitgegaan van herfinanciering bij dezelfde bank (zie ook de toelichting op de post kosten voor adviseurs in sectie 6.3.1).

De rente op de hypothecaire financiering wordt gefixeerd voor vijf jaar. Het rentetarief zal naar verwachting bestaan uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag. Hoewel het rentetarief gefixeerd zal zijn, zal de bank zich waarschijnlijk het recht voorbehouden 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 er onder de hypothecaire financiering een verzuimsituatie ontstaat dan wel in geval het Object verkocht wordt 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 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 vijfjaarstarief, wordt de contante waarde op nul gesteld. Wanneer het tarief voor de resterende looptijd lager is dan het 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

vervroegd aflossen van circa 1% per jaar van de hoofdsom.

De veronderstelling is dat gedurende de looptijd van het Fonds jaarlijks 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom wordt afgelost op de hypothecaire financiering.

Voorts wordt verwacht dat een loan to value-clausule zal worden overeengekomen. Met deze loan to value-clausule wordt echter geen rekening gehouden in de prognoses en rendementsberekeningen. In verband met een loan to value-clausule wordt doorgaans overeengekomen dat het Object jaarlijks wordt 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 het Object.

De Beheerder verwacht dat, als een LTV wordt overeengekomen, die verhouding niet hoger mag zijn dan 70% tot 80%, en dat die verhouding telkens na verloop van een bepaalde tijd lager dient te zijn, derhalve in de loop der tijd 'strenger' wordt. Indien niet wordt voldaan aan de LTV kan de hypothecaire financier doorgaans verlangen dat een (hogere) aflossing op de financiering wordt gedaan of een zogenoemde cash sweep zal plaatsvinden. Er vindt dan een lagere of – bij een cash sweep – 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 kan 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.

Tabel 4 Geprognosticeerd Exploitatieresultaat, Direct rendement en verloop Liquiditeitsreserve

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
huuropbrengsten	798.942	803.800	819.915	836.307	848.393
totale opbrengsten	798.942	803.800	819.915	836.307	848.393
Exploitatiekosten:					
beheervergoeding	39.947-	40.190-	40.996-	41.815-	42.420-
niet-verrekenbare btw	98-	-	-	-	-
eigenaarslasten	28.500-	29.070-	29.651-	30.244-	30.849-
onderhoud	28.220-	28.463-	29.034-	29.614-	30.044-
adviseurs	12.000-	10.696-	20.771-	11.067-	52.822-
overig	31.000-	31.620-	32.252-	32.897-	33.555-
rente	193.750-	191.813-	189.875-	187.938-	186.000-
Exploitatieresultaat	465.427	471.948	477.336	502.732	472.702
Exploitatierendement	8,2%	8,3%	8,4%	8,8%	8,3%
Gemiddeld exploitatierendement	8,4%				
Afschrijvingen:					
afschrijvingen Objecten	-	-	-	-	-
afschrijvingen geactiveerde Aankoopkosten	-	-	-	-	-
afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	133.654-	133.654-	133.654-	133.654-	133.654-
afschrijving geactiveerde Financieringskosten	7.750-	7.750-	7.750-	7.750-	7.750-
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	324.024	330.544	335.932	361.328	331.299
correctie afschrijvingen Objecten	-	-	-	-	-
correctie afschrijvingen geactiveerde Aankoopkosten	-	-	-	-	-
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	133.654	133.654	133.654	133.654	133.654
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	7.750	7.750	7.750	7.750	7.750
aflossing op Hypothecaire lening	77.500-	77.500-	77.500-	77.500-	77.500-
uitkering uit Liquiditeitsreserve	-	-	-	-	-
voor uitkering beschikbaar	387.927	394.448	399.836	425.232	395.202
uitkering per Participatie	681	692	701	746	693
Direct rendement	6,8%	6,9%	7,0%	7,5%	6,9%
Gemiddeld direct rendement	7,0%				
Liquiditeitsreserve bij aanvang periode	41.982	41.982	41.982	41.982	41.982
onttrekking ten behoeve van uitkeringen	-	-	-	-	-
onttrekking ten behoeve van onderhoud	-	-	-	-	-
Liquiditeitsreserve bij einde periode	41.982	41.982	41.982	41.982	41.982

Tabel 5 Indexeringen huuropbrengst

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
	0,4%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%

Het niet voldoen aan de loan to value-clausule kan ook tot gevolg hebben, afhankelijk van de voorwaarden van de hypothecaire financiering, dat de financiering ineens opeisbaar wordt. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat (een deel van) het Object gedwongen verkocht moet worden.

De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zou ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

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

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
865.417	882.719	900.368	918.369	917.980
865.417	882.719	900.368	918.369	917.980
43.271-	44.136-	45.018-	45.918-	45.899-
-	-	-	-	-
31.466-	32.096-	32.738-	33.392-	34.060-
30.647-	31.260-	31.885-	32.522-	32.516-
15.450-	11.650-	11.853-	16.302-	69.540-
34.227-	34.911-	35.609-	36.321-	37.048-
257.688-	254.975-	252.263-	249.550-	246.838-
452.669	473.692	491.002	504.362	452.080
7,9%	8,3%	8,6%	8,8%	7,9%

-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
452.669	473.692	491.002	504.362	452.080
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
77.500-	77.500-	77.500-	77.500-	77.500-
-	-	-	-	-
375.169	396.192	413.503	426.862	374.580
658	695	725	749	657
6,6%	7,0%	7,3%	7,5%	6,6%

41.982	41.982	41.982	41.982	41.982
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
41.982	41.982	41.982	41.982	41.982

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

6.2.3 Liquiditeitsreserve

Bij aanvang van het Fonds zal een liquiditeitsreserve worden gevormd van naar verwachting € 41.982.

6.3 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 de 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 diligenceonderzoek, ervaringsgegevens van de Beheerder uit eerdere fondsen alsmede door het raadplegen van historische of statistische gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

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 en komen daarmee ten gunste of ten laste van het rendement voor de Participanten.

In de rendementsprognoses is geen rekening gehouden met eventuele Compensatie voor niet aftrekbare BTW die bij het Fonds in rekening zou kunnen worden gebracht (zie ook sectie 2.15 – Fiscaal risico). Wordt in de rendementsprognoses rekening gehouden met een Compensatie voor niet-aftrekbare BTW, dan verwacht de Beheerder dat die (bij benadering) € 8.947 gemiddeld per jaar zal bedragen. Omdat een eventuele Compensatie voor niet-aftrekbare BTW bij het Fonds in rekening wordt gebracht zal het Direct rendement dan naar verwachting afnemen van 7,0% naar 6,9% per jaar en het Gemiddeld indirect rendement zal naar verwachting gelijk blijven aan 1,6% per jaar.

6.3.1 Prognose Exploitatierendement en Direct rendement

Het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 8,4% 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 het vierde kwartaal van 2017 bedroeg de inflatie 1,3% (op jaarbasis). In geheel 2017 waren de consumentenprijzen gemiddeld 1,4% hoger dan in 2016. In de prognoses is gerekend met de jaarlijkse indexeringen zoals weergegeven in tabel 5. De werkelijke inflatie kan hiervan afwijken.

Gekozen is voor een benadering van de inflatieontwikkeling in lijn met de streefnorm van de Europese Centrale Bank (ECB) en de Consensus Forecast van de IPD/ROZ van 2,0% per jaar voor de periode 2013 tot en met 2027. Voor de ECB is de hoogte van de inflatie in de eurozone een belangrijk richtsnoer bij het

bepalen van het rentepeil. Volgens de ECB heerst er prijsstabiliteit als de inflatie in de eurozone in de buurt van 2% ligt.

In het eerste beleggingsjaar wordt een indexatie toegepast van 0,4% en in het tweede beleggingsjaar van 1,5%. Hierbij wordt rekening gehouden met de indexeringsmomenten in de huurovereenkomsten. In de jaren daarna wordt met 2,0% per jaar gerekend. De gekozen indexeringsvoet van 2,0% wordt eveneens toegepast op de Exploitatiekosten, behoudens de beheervergoeding die is gerelateerd aan de huuropbrengsten.

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 5,0% (exclusief BTW) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom van het Object. Dit is de per jaar aan huurders gefactureerde huursom, exclusief BTW, exclusief servicekosten en exclusief promotiebijdragen en gecorrigeerd voor incentives. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW. 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, de Houdster, de Bewaarder en de 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 13.3). In de prognose voor de exploitatie (tabel 4) is onder de posten 'adviseurs' en '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 het Object. 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 het Object betreft dit een bijdrage van € 3.000 per jaar in de kosten voor een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder. Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde waarde van het Object.

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 Beheerder in eerdere fondsen en bedraagt in jaar 1 voor het Object € 28.220. 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 (weder-)verhuuractiviteiten, de controle van de jaarrekening door Deloitte Accountants BV en overige werkzaamheden op financieel, juridisch of fiscaal gebied, een jaarlijkse waardering van het Object door Cushman & Wakefield VOF en de kosten van herfinanciering van het Object na 5 jaar.

In de prognose voor de kosten van adviseurs voor de wederverhuur is rekening gehouden met de momenten waarop de verschillende huidige huurcontracten eindigen en nadien (kunnen) eindigen (telkens 5 jaar nadien). Voor de hoogte van deze kosten is rekening gehouden met een tarief van 12% over de jaarhuur.

Voor de waardering van het Object zal eens in de drie jaar een volledige taxatie plaatsvinden en de overige jaren een desktoptaxatie.

Op basis van ervaringen van de Beheerder met herfinanciering bij een bank waarmee de lopende, oorspronkelijke hypothecaire financiering is afgesloten, is in de prognose in jaar 5 rekening gehouden met (adviseurs)kosten in verband met de herfinanciering van € 24.375.

Overig

Overige kosten hebben betrekking op onvoorziene lasten (waaronder additionele vergoedingen voor de Beheerder, zie onder 'beheervergoeding' hierboven), alsmede de jaarlijkse kosten van de Houdster (€ 5.000 exclusief BTW) en van de Bewaarder (€ 9.500 exclusief BTW) en een jaarlijkse bijdrage aan de AFM en DNB in verband met de kosten van permanent toezicht op het Fonds en de Beheerder en de uit dit toezicht voortvloeiende kosten voor compliance. De jaarlijkse bijdrage in de kosten van het toezicht van de AFM en DNB bedragen circa € 1.442. De jaarlijkse compliance kosten bedragen circa € 6.500.

Rente

Over de op te nemen hypothecaire financiering is rente verschuldigd. In de prognose is gerekend met een hypotheekrente (inclusief commerciële - en liquiditeitsopslag) van 2,5% per jaar gedurende de eerste periode van vijf jaar en 3,5% per jaar gedurende de tweede periode van vijf jaar. Zoals uiteengezet is in sectie 6.2.2 wordt bij het aangaan van de hypothecaire financiering een rentevastperiode voor vijf jaar vastgelegd. Aangezien de feitelijke rente voor de eerste vijf jaar pas kort voor de Aanvangsdatum van het Fonds definitief wordt bepaald, kunnen de in de rendementsprognose gehanteerde rentes afwijken van de feitelijke rentes.

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

Aflossingen

De veronderstelling is dat gedurende de looptijd van het Fonds jaarlijks 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom wordt afgelost op de hypothecaire financiering. Deze veronderstelling is in de prognose verwerkt.

Wanneer een loan to value-clausule wordt overeengekomen en die zou worden geschonden (omdat de waarde van het Object onvoldoende is om aan de overeengekomen verhoudingen te voldoen), zullen de aflossingsverplichtingen naar verwachting worden verhoogd of een cash sweep worden 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.

Het niet voldoen aan een overeengekomen loan to value-clausule kan ook tot gevolg hebben, afhankelijk van de voorwaarden van de hypothecaire financiering, dat de financiering ineens opeisbaar wordt. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat (een deel van) het Object gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zou ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

Afschrijvingen Objecten

Bij de bepaling van de residuwaarde van het Object wordt een inschatting gemaakt van de huidige waarde van het Object 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 het Object.

Afschrijvingen geactiveerde Aankoopkosten

Indien de opbrengstwaarde hoger is dan de verkrijgingprijs van het Object 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 het Object.

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 Exploitatieresultaat gebracht

6.3.2 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 het Object. De Beheerder zal vanaf het vijfde beleggingsjaar jaarlijks advies uitbrengen over het ideale verkoopmoment. De Participanten beslissen met volstrekte meerderheid over de feitelijke verkoop van het Object, nadat de Beheerder en de Houdster daartoe gezamenlijk het voorstel hebben gedaan.

Het geprognosticeerde Indirect rendement over een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 15,7%, oftewel 1.6% (enkelvoudig) per jaar (zie ook sectie 6.3.3 hierna).

De volgende factoren bepalen het verkoopresultaat:

Tabel 6 Geprognosticeerd verkoopresultaat

alle bedragen in €

verkoopprijs	13.772.770
Verkrijgingsprijs inclusief eventuele investeringen in Objecten	12.701.000-
brutoverkoopresultaat	1.071.770
Verkoopkosten	206.592-
verkoopresultaat voor Performance fee	865.179
Performance fee	
Verkoopprijs	13.772.770
Verkoopkosten	206.592-
Verkrijgingsprijs inclusief eventuele investeringen in Objecten	12.701.000-
Initiatiekosten	668.268-
Financieringskosten	38.750-
Gerealiseerde winst	158.161
Bevoorrechte opbrengst	-
onttrekkingen uit initiële liquiditeitsreserve ten behoeve van onderhoud	-
onttrekkingen uit initiële liquiditeitsreserve ten behoeve van uitkeringen	-
Gerealiseerde winst na correcties	158.161
Performance fee (25% van de gerealiseerde winst na correcties)	
verkoopresultaat na Performance fee	€ 825.638

Verkoopprijs

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

De geprognosticeerde verkoopprijs van het Object is bepaald op basis van een gemiddeld bruto-aanvangsrendement (BAR) van 6,75%. Deze aanvangsrendementen zijn gelijk aan de gemiddelde BAR ten tijde van de aankoop van het Object.

De huuropbrengsten worden jaarlijks geïndexeerd.

Verkoopkosten

De Verkoopkosten worden begroot op 1,5% van de verkoopprijs van het Object (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 het Object (exclusief BTW) in rekening die ten laste komt van het vermogen van het Fonds. Deze begeleidingsfee is ook verschuldigd indien het Object wordt 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 het Object. 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 het Object (exclusief BTW), komt het meerdere ten laste van het vermogen van het Fonds. De begeleidingsfee wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

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 het Object, of delen daarvan, ontvangt de Beheerder een Performance fee. Bij het bepalen van de Performance fee wordt rekening

Tabel 7 Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Uitkering per Participatie	681	692	701	746	693	658	695	725	749	657
Einduitkering per Participatie (exclusief inleg)										1.568
Direct rendement per Participatie	6,8%	6,9%	7,0%	7,5%	6,9%	6,6%	7,0%	7,3%	7,5%	6,6%
Indirect rendement per Participatie										15,7%
Gemiddeld direct rendement	7,0%									
Gemiddeld indirect rendement	1,6%									
Gemiddeld totaalrendement	8,6%									

gehouden met de Bevoorrechte opbrengst waartoe de Participanten gerechtigd zijn en die voor de Performance fee gaat. De Beheerder heeft alleen recht op de Performance fee indien en voor zover een Gemiddeld exploitatierendement is gerealiseerd dat gelijk is aan het geprognosticeerd Gemiddeld exploitatierendement over de daadwerkelijke looptijd van het Fonds. Het toekennen van een Performance fee waarborgt een blijvende betrokkenheid van de Beheerder, omdat die daarmee ook een eigen belang heeft bij een zo hoog mogelijk Indirect rendement. De Performance fee wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftekbare BTW.

6.3.3 Prognose Gemiddeld totaalrendement

Over een beleggingsperiode van tien jaar wordt een Gemiddeld totaalrendement geprognosticeerd van 8,6% (enkelvoudig) per jaar. Zie tabel 7.

Momenteel loopt er een procedure over de vraag of het beheer van vastgoedfondsen een van BTW vrijgestelde prestatie betreft. Het Europese Hof van Justitie heeft recent (9 december 2015) uitspraak gedaan. Uit deze uitspraak volgt dat het beheer van bepaalde vastgoedfondsen mogelijk vrijgesteld is van BTW. Onduidelijk is welke vastgoedfondsen daar precies onder vallen en welke activiteiten in dat kader precies onder beheer vallen. Het is nu aan de Hoge Raad om in de specifiek voorliggende casus uitspraak te doen. De vraag is dan of die uitspraak voor alle vastgoedfondsen geldt of voor een beperkte groep. Als het Fonds daar ook onder zal vallen dient vervolgens de vraag te worden beantwoord welke werkzaamheden (fonds-, asset- en/of property management) alsdan onder de BTW-vrijstelling vallen. Wanneer de uitspraak van de Hoge Raad tot gevolg zou hebben dat dergelijke diensten (deels) vrijgesteld zijn van BTW dan verricht de dienstverlener, waaronder de Initiatiefnemer en de Beheerder, aldus BTW vrijgestelde diensten. Gevolg hiervan is dat de dienstverlener de BTW die ziet op kosten die bij die dienstverlener in rekening worden gebracht en verband houdt met de vrijgestelde prestaties, beperkt dan wel niet in aftrek kan brengen. Een dergelijke aftrekbeperking werkt kostenverhogend voor de dienstverlener. Voorsnog wordt er vanuit gegaan dat het beheer van het fonds geen BTW vrijgestelde prestatie betreft. Voor het Fonds geldt een regeling dat bepaalde dienstverleners, indien toch sprake blijkt te zijn van BTW vrijgestelde prestaties, een compensatie van het Fonds mogen vragen voor het gemis aan vooraf trek van BTW op kosten. Deze compensatiemogelijkheid geldt voor de Initiatiefnemer en de Beheerder en ziet op de volgende vergoedingen: Selectie- en Structureringsvergoeding, beheersvergoeding, begeleidingsfee bij verkoop van een Object (onderdeel van de Verkoopkosten) en de Performance fee. Wordt bij de rendementsprognose rekening gehouden met een Compensatie voor niet-aftekbare BTW (bij benadering € 8.947 gemiddeld per jaar) dan zal het Direct rendement naar verwachting afnemen van 7,0% naar 6,9% per jaar en zal het Gemiddelde indirect rendement naar verwachting gelijk blijven aan 1,6% per jaar.

6.3.4 Uitkeringen

Periodieke rendementsuitkering

Het streven is dat eens per kwartaal het Direct rendement wordt uitgekeerd. Naar verwachting bedraagt de rendementsuitkering in het eerste jaar 6,8%.

Het is de verwachting is dat de uitkering zal groeien naar 7,5% in jaar vier om daarna weer af te nemen tot 6,6% in jaar zes om vervolgens weer op te lopen tot 7,5% in jaar negen. In jaar tien daalt het verwachte Direct rendement tot 6,6% onder andere door hogere makelaarskosten in dat jaar in verband met expiraties en de mogelijke wederverhuur van diverse winkelunits (Mitra-slijterij, Poelier & Kaascentrum Karsemeijer, Big Bazar, Drogisterij Van de Broek, Dobey Dieren Speciaalzaak, Snackpoint De Brink en Restaurant Empire).

Einduitkering

De einduitkering vindt plaats na de verkoop van het Object en/of Participaties en de vereffening van het Fonds. Voor verdere informatie omtrent de einduitkering wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 20). Zie tabel 8.

6.3.5 Geprognosticeerde kasstroom

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

6.3.6 Geprognosticeerde IRR

Over een beleggingsperiode van tien jaar wordt een Internal Rate of Return (IRR) geprognosticeerd van 8,1%.

6.3.7 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

In tabel 10 zijn de geprognosticeerde rendementen samengevat weergegeven.

6.4 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.

Tabel 9 Geprognosticeerde kasstroom

alle bedragen in €	
Exploitatie resultaat na Afschrijvingen	
correctie afschrijvingen Objecten	
correctie afschrijvingen geactiveerde Aankoopkosten	
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	
uitkering uit Liquiditeitsreserve	
terugbetaling op Beleggerskapitaal	
aflossing op Hypothecaire lening	
einduitkering	
beschikbaar voor uitkering	
kasstroom per Participatie	10.000-
cumulatieve kasstroom per Participatie	10.000-
IRR	8,1%

Tabel 8 Geprognosticeerde einduitkering

alle bedragen in €	
	13.772.770
verkoopprijs	13.772.770
Performance fee	39.540-
Verkoopkosten	206.592-
restschuld hypotheek	6.975.000-
nettokasstroom uit verkoop	6.551.638
saldo liquiditeitsreserve	41.982
beschikbaar voor einduitkering	6.593.621
einduitkering per Participatie (inclusief inleg)	11.568
terugbetaling inleg per Participatie	10.000
einduitkering per Participatie (exclusief inleg)	1.568
einduitkering per Participatie (inclusief inleg)	11.568

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 het Object, de aankoopprijs, adviseurskosten, taxatiekosten en de notariskosten, met betrekking tot de Initiatiekosten, de adviseurskosten, taxatiekosten, Selectie- en structureringsvergoeding, marketingkosten en kosten voor het Prospectus, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en de oprichtingskosten, de Financieringskosten, met betrekking tot de exploitatie van het Object, 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 het Object, de verkoopprijs, de Verkoopkosten en de Performance fee.

Daartegenover staan factoren waarop de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed 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 het Object en waarvan tevens het niveau van de kosten die het Fonds zal maken van afhankelijk is), belastingen (zoals, met betrekking tot de verkrijging van het Object, de overdrachtsbelasting, en met betrekking tot de exploitatie van het Object, de niet-verrekenbare BTW en de eigenaarslasten (voor zover dat betreft de onroerendezaakbelasting, 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 is gerekend met een hypotheekrente (inclusief commerciële - en liquiditeitsopslag) van 2,5% per jaar gedurende de eerste periode van vijf jaar en van 3,5% gedurende de tweede periode van vijf jaar, hetgeen ten tijde van de goedkeuring van het Prospectus een reële financieringsrente is. In tabel 11 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende financieringsrentes gedurende het maximum van de verwachte looptijd van het Fonds van tien jaar.

Verkoopprijs

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

Zoals in de Fondsvoorwaarden is bepaald kunnen de Participanten, op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster, besluiten tot (voortijdige) verkoop van het Object. 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 geprognosticeerde rendementen bij verschillende inflatiepercentages gedurende het maximum van de verwachte looptijd van het Fonds van tien jaar.

Financieringsrente, inflatie en verkoopprijs

Indien van de hierboven geschetste scenario's voor de financieringsrente en de inflatie zich de combinatie voordoet van een gemiddelde financieringsrente gedurende het maximum van de verwachte looptijd van het Fonds van tien

Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
324.024	330.544	335.932	361.328	331.299	452.669	473.692	491.002	504.362	452.080
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
133.654	133.654	133.654	133.654	133.654	-	-	-	-	-
7.750	7.750	7.750	7.750	7.750	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.700.000
77.500-	77.500-	77.500-	77.500-	77.500-	77.500-	77.500-	77.500-	77.500-	77.500-
									893.621
387.927	394.448	399.836	425.232	395.202	375.169	396.192	413.502	426.862	6.968.201
681	692	701	746	693	658	695	725	749	12.225
9.319-	8.627-	7.926-	7.180-	6.487-	5.828-	5.133-	4.408-	3.659-	8.566

Tabel 10 Samenvatting geprognoseerde rendementen

<i>alle bedragen in €</i>	
verwacht jaarlijks Gemiddeld exploitatierendement*	8,4%
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement*	7,0%
verwacht jaarlijks Gemiddeld totaalrendement*	8,6%
verwachte Internal Rate of Return (IRR)	8,1%
uitkeringsniveau jaar 1	6,8%

* Enkelvoudige rendementen op basis van een beschouwingsperiode van tien jaar, gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in het Prospectus van Molenstede Vastgoedfonds. De Emissievergoeding is niet in de berekening van bovenstaande prognoses betrokken. De prognoses vormen geen betrouwbare indicator voor toekomstige resultaten. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Tabel 11 Financieringsrente

	Financierings- rente	Geprognoseerd Gemiddeld direct rendement	Geprognoseerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognoseerd Gemiddeld totaal- rendement
financieringsrente lager dan prognose	2,5%	7,7%	1,6%	9,3%
gemiddelde financieringsrente in prognose	3,0%	7,0%	1,6%	8,6%
financieringsrente hoger dan prognose	3,5%	6,3%	1,6%	7,9%

Tabel 12 Verkoopprijs

	BAR	Geprognoseerd Gemiddeld direct rendement	Geprognoseerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognoseerd Gemiddeld totaal- rendement
verkoopprijs gebaseerd op lagere BAR dan prognose	6,25%	7,0%	3,0%	10,0%
verkoopprijs gebaseerd op BAR in prognose	6,75%	7,0%	1,6%	8,6%
verkoopprijs gebaseerd op BAR waarbij Beleggerskapi- taal en lening kunnen worden terugbetaald	7,25%	7,0%	0,0%	7,0%

Tabel 13 Inflatie

	Gemiddeld inflatiepercentage	Geprognoseerd Gemiddeld direct rendement	Geprognoseerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognoseerd Gemiddeld totaal- rendement
inflatie hoger dan prognose	2,9%	7,6%	3,3%	10,9%
inflatie in prognose	1,9%	7,0%	1,6%	8,6%
inflatie lager dan prognose	0,9%	6,4%	-0,5%	5,9%

jaar van 3,5% en een gemiddelde inflatie over die periode van 0,9%, dan bedraagt het Gemiddeld direct rendement 5,1% (prognose: 7,0%), het Gemiddeld indirect rendement -0,5% (prognose: 1,6%) en het Gemiddeld totaalrendement 4,6% (prognose: 8,6%). Om in dit scenario de hypothecaire financiering volledig te kunnen aflossen en het volledige Beleggerskapitaal aan de Participanten te kunnen terugbetalen, dient de verkoopprijs van het Object te zijn gebaseerd op een BAR van 6,6% (prognose: 6,75%). In deze berekening van het rendement is alleen rekening gehouden met een hogere rente en een lagere inflatie. Daarnaast kunnen er ook nog andere oorzaken zijn die leiden tot een lager rendement en het rendement kan ook lager uitkomen dan uit deze berekening blijkt.

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 7 | 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 6 juli 2018 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Deze sectie bevat algemene informatie over de fiscale gevolgen van deelname in het Fonds. 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 Beheerder en wordt beheerst door de algemene voorwaarden van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs.

7.1 Belastingpositie van Molenstede Vastgoedfonds

In de Fondsvoorwaarden wordt bepaald dat Participaties uitsluitend aan het Fonds kunnen worden overgedragen, waarvoor de toestemming van de Beheerder is vereist. 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. Aan de belastingdienst is gevraagd de fiscale transparantie van het Fonds te bevestigen.

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.

7.2 Fiscale behandeling van de Participanten

7.2.1 Participanten / natuurlijke personen

In de inkomstenbelasting vindt belastingheffing van natuurlijke personen 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 natuurlijke personen in Box 3. Neemt de 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.

7.2.1.1 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 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.

Het forfaitaire rendement wordt bepaald over drie schijven met een toenemend tarief (progressief). Het tarief per schijf is gebaseerd op het veronderstelde werkelijke rendement over een periode van vijf jaar. Voor 2018 zijn de schijven met bijbehorende percentages als volgt:

Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Percentage	Effectieve belastingdruk
1	Tot € 70.800	2,02%	0,61%
2	Vanaf € 70.800 tot € 978.000	4,33%	1,30%
3	Vanaf € 978.000	5,38%	1,61%

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 € 30.000 per belastingplichtige ofwel voor partners € 60.000 (2018). Per saldo bedraagt de belastingdruk tussen de 0,61% en 1,61%.

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 in de loop van het jaar 2018 zal worden opgezet, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting voor het jaar 2019 met een Participatie in het Fonds rekening gehouden dienen te worden (de peildatum is immers het begin van het kalenderjaar).

7.2.1.2 Box 1 inkomen

Theoretisch gezien, 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 gevraagd is 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.

7.2.2 Participanten/rechtspersonen

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) zijn naar huidig recht in 2018 onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 20% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% over het meerdere. In het regeerakkoord van 10 oktober 2017 is voorgesteld om het vennootschapsbelastingtarief stapsgewijs te verlagen van 25% naar uiteindelijk 21% in 2021. Het lage tarief voor het tariefopstapje (van € 200.000 in 2018) gaat eveneens stapsgewijs omlaag van 20% naar uiteindelijk 16% in 2021).

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.

7.2.2.1 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 verkrijgingsprijs van het Object en de direct met de verkrijging daarvan samenhangende kosten, zoals notariskosten en due diligence kosten. Na afboeking van een herinvesteringsreserve geldt een lagere afschrijvingsbasis en lagere fiscale boekwaarde.

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 de rente op deze lening in beginsel 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 doteren 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’ 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-BV 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-BV participeert in Molenstede Vastgoedfonds en verkrijgt per Participatie dus een aandeel in het vastgoed en bijkomende kosten, de overige kosten en de hypothecaire lening.

Door de gedeeltelijke financiering met vreemd vermogen staat tegenover de uitgifteprijs van één Participatie (€ 10.000) een grotere waarde aan vastgoed (€ 20.921).

Als de Participant een herinvesteringsverplichting heeft ter grootte van € 350.000 en één Participatie recht geeft op € 20.921 vastgoed en € 1.361 aanwijsbare vastgoedgerelateerde Aankoopkosten, heeft de Participant in beginsel $\text{€ } 350.000 / \text{€ } 22.282 = 15,7$ Participaties nodig om zijn HIR volledig te benutten. Gelet op de Participatiegrootte is in dit voorbeeld de optimale investeringsomvang 16 Participaties.

De Participant verkrijgt dan $16 \times \text{€ } 22.282 = \text{€ } 356.512$ belang in het beleggingsvastgoed. Indien zijn HIR van € 250.000 hierop volledig in mindering mag worden geboekt, bedraagt zijn fiscale verkrijgingsprijs € 106.512. 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.

7.2.3 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.

7.3 Invulinstructie

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

7.4 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, tussen de 18% en 36% voor kleinkinderen en achterkleinkinderen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen, behoudens de toepassing van vrijstellingen. De genoemde tarieven gelden voor 2018.

7.5 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.

Het Object wordt BTW-belast verhuurd. De verhuur aan ABN AMRO is niet belast met BTW. De BTW die ter zake van het Object 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.

7.6 Overdrachtsbelasting

Indien geen aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling, is de verkrijging van vastgoed onderworpen aan 6% overdrachtsbelasting (voor woningen geldt een tarief van 2%). Bij een opvolgende verkrijging binnen 6 maanden van hetzelfde vastgoed is slechts overdrachtsbelasting verschuldigd over de tussentijdse waardeverandering.

Bron: cijfers op basis van tabel 2 (Fondsinvestering in sectie 6.1).

Tabel 14 Voorbeeldberekening

alle bedragen in €		Fonds	per Participatie
aankoopprijs		11.925.000	20.921
Aankoopkosten:			
	overdrachtsbelasting	715.500	
	makelaarskosten	-	
	adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	32.000	
	taxatiekosten	6.500	
	notariskosten	22.000	
totaal Aankoopkosten		776.000	1.361
vastgoedgerelateerde kosten		12.701.000	22.282
overige kosten (Initiatiekosten en Financieringskosten)		707.018	1.240
Liquiditeitsreserve		41.982	74
totaal investering (Financieringsbehoefte)		13.450.000	23.596
Hypothecaire lening		7.750.000	13.596
Beleggerskapitaal		5.700.000	10.000

Het bovenstaande betekent dat bij het aangaan van het Fonds overdrachtsbelasting, behoudens vrijstellingen, verschuldigd is. Ook een latere verkrijging van een Participatie dan wel de verkrijging van een economisch recht met betrekking tot een Participatie is onder omstandigheden belast. Iedere verkrijging van een participatie in een vastgoedfonds zonder rechtspersoonlijkheid is namelijk in principe belast met overdrachtsbelasting, tenzij tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van minder dan een derde wordt verkregen in een fonds en het fonds kwalificeert als beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wft, hetgeen ons inziens bij het Fonds het geval is. Als verkrijging van een belang dat tot heffing van overdrachtsbelasting kan leiden, wordt eveneens aangemerkt een relatieve toename van het belang in het Fonds als gevolg van bijvoorbeeld intrekking van (ingekochte) Participaties. Uiteraard treedt ook bij een dergelijke relatieve toename van het belang van een Participant alleen heffing op indien daardoor tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van een derde of meer wordt verkregen of uitgebreid. De huidige Fondsvoorwaarden zijn er op ingericht om aan de voorwaarden zoals hierboven genoemd te voldoen. Wij adviseren bij een eventuele aankoop van een Participatie de fiscale gevolgen vooraf door een fiscaal adviseur te laten beoordelen.

7.7 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, 6 juli 2018

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs

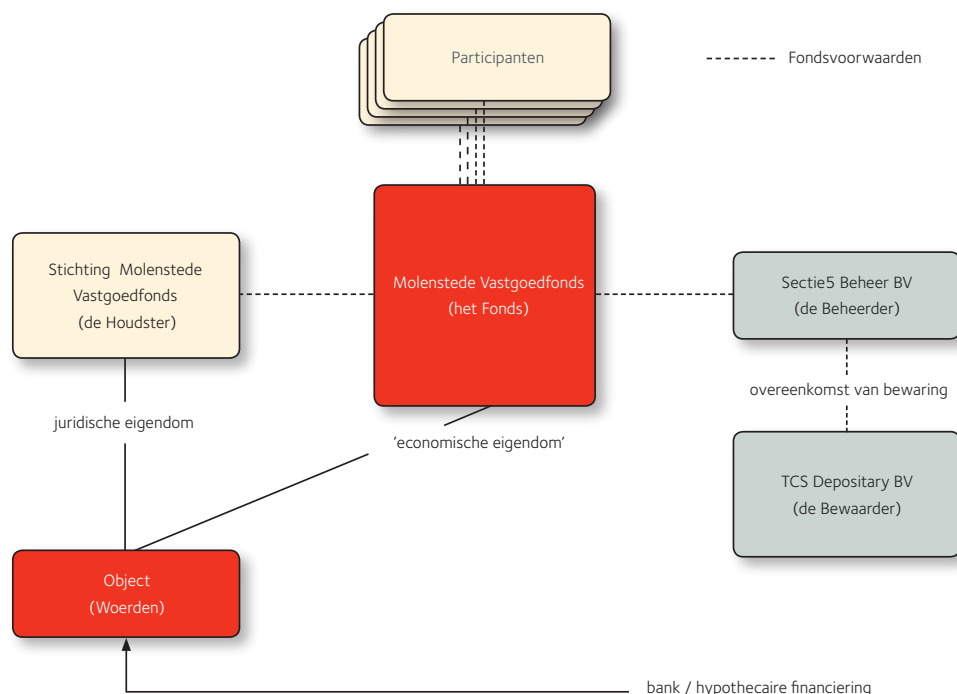
mr L.A. van Dijk

mr L.M.T. Borkes MRE

Sectie 8 | Structuur Fonds en rechten van Participanten

8.1 Structuur

De vereenvoudigde structuur van het Fonds is onderstaand weergegeven.



8.2 Het fonds voor gemene rekening als rechtsvorm van het Fonds

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

De rechten en plichten van de bij het Fonds betrokken partijen, waaronder de Participanten, zijn vastgelegd in de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van het Object, zie bijlage 1 bij het Prospectus).

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 Houdster ter grootte van het vermogen van het Fonds, gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Deze (niet nominale) vordering op de Houdster 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.

Het Object wordt geëxploiteerd, voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds. De Participanten hebben geen actieve rol in het beheer of de exploitatie van het Object. De Beheerder zal deze taak op basis van de Fondsvoorwaarden vervullen.

8.3 Participaties

8.3.1 Gelijke rechten

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 € 10.000 op de Aanvangsdatum, exclusief Emissievergoeding) vertegenwoordigt één stem in de vergadering van Participanten.

8.3.2 Register van Participaties

De Beheerder houdt een register aan van Participaties waarin onder meer de naam, het adres en de bankrekening van iedere Participant, met vermelding van het aantal Participaties dat een Participant houdt, wordt aangetekend. Iedere Participant is gerechtigd tot inzage in dit register met betrekking tot zijn Participatie(s). Iedere Participant is verplicht (de wijziging van) zijn gegevens op te geven aan de Beheerder. Indien een Participant dat nalaat, komen de gevolgen daarvan voor rekening en risico van die Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen. 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.

8.3.3 Verhandelbaarheid en overdraagbaarheid Participaties

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 7.1 - Belastingpositie van Molenstede 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 Houdster 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 Beheerder tevens de datum mee waarop de inkoop en uitgifte zal plaatsvinden.

Participaties kunnen, met inachtneming van voormelde beperkingen, alleen worden overgedragen bij onderhandse of authentieke (notariële) akte, waarbij (tevens) de Houdster 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 (aspirant) 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 Beheerder brengt een administratievergoeding van € 250 exclusief BTW in rekening voor zijn werkzaamheden bij de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte, ongeacht het aantal Participaties dat de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte betreft. Dit bedrag wordt in rekening gebracht 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 14).

8.3.4 Participaties kunnen niet als zekerheid dienen

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

8.4 (Jaar)vergadering van Participanten

De vergaderingen van Participanten worden gehouden zo vaak als de Beheerder dat wenselijk vindt, en ook als de Houdster, de Bewaarder of een of meer Participanten, die gezamenlijk ten minste twintig procent (20%) van het totaal aantal uitstaande Participaties houden, daar schriftelijk en onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder om verzoeken. Indien de Beheerder de verzochte vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat die vergadering binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, is de Houdster, de Bewaarder of zijn de verzoekende Participanten zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van hetgeen is bepaald in de Fondsvoorwaarden.

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. In de jaarvergadering 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.

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. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld, de datum en tijdstip waarop en de plaats waar de vergadering wordt gehouden. Van de oproeping 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 16 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 12 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 Houdster waarvoor een meerderheid van ten minste 2/3e 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 het Object;
- 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 Houdster in haar functie van houdster van de activa van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, 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 Houdster 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;
- aangaan van een andere financiering dan de hypothecaire financiering

- waarmee het Object (voor een deel) wordt gefinancierd; 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 het Object) 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 het Object, besluiten tot ontbinding van het Fonds, besluiten tot het aangaan van andere financieringen dan de hypothecaire (her)financiering waarmee het Object (voor een deel) worden gefinancierd en 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 Houdster.

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 Houdster in hun functie van beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, kunnen door de vergadering van Participanten slechts worden genomen (a) indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen, (b) met een meerderheid van ten minste 2/3e 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 vier weken na de eerste vergadering waarin, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste 2/3e 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 Houdster in hun functie van beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, 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, de Houdster en de 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, laten vertegenwoordigen door een andere Participant of door de Beheerder.

Geen van de Beheerder, de Houdster of de Bewaarder heeft stemrecht;

zij hebben slechts het recht het woord te voeren in de vergadering van Participanten.

8.5 Uitkeringen uit Exploitatieresultaat

Vanaf de Aanvangsdatum komt het jaarlijkse Exploitatieresultaat – indien positief – verminderd met de aflossingen op de hypothecaire financiering toe aan de Participanten en wordt aan hen uitgekeerd zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Afhankelijk van de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds kan de vergadering van Participanten besluiten het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren of ten laste van de reserve een extra uitkering te doen. Verder kan de Beheerder besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat aan de Participanten te doen. Het streven is dat de Participanten elk kalenderkwartaal een tussentijdse uitkering ontvangen. Indien echter naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, zal de Beheerder besluiten geen of een lagere uitkering te doen.

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 en gepubliceerd op de website van de Beheerder. Het voorgaande geldt ook voor een uitkering uit het liquidatie-overschot als bedoeld in sectie 8.6.

8.6 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 Houdster.

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 het Object indien deze nog niet is 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 20).

8.7 Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden of in beleggingsbeleid of - strategie

Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden komen tot stand op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster 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 één maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.

Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de AFM. Elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt eveneens op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl) geplaatst, vergezeld van een toelichting van de Beheerder, en toegezonden aan de AFM.

Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waarbij de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of beperkt dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd of waarbij het beleggingsbeleid of de beleggingsstrategie wordt gewijzigd, 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. De belangrijkste beperking in het uittreden uit het Fonds zal in de praktijk zijn dat de Participant die wenst uit te treden zelf de verantwoordelijkheid heeft een of meerdere partijen aan te wijzen waaraan zijn of haar Participaties kunnen worden uitgegeven (zie sectie 8.3.3). Omdat het Fonds closed-end is kunnen geen Participaties worden ingekocht indien ze niet tegelijkertijd of volgtijdelijk kunnen worden uitgegeven aan een ander.

8.8 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.

Klachten kunt u telefonisch, schriftelijk of via e-mail indienen bij de Beheerder. Voor het telefoonnummer, postadres en e-mailadres wordt verwezen naar bijlage 6 bij het Prospectus.

8.9 Billijke behandeling van de Participanten

De Beheerder waarborgt de billijke behandeling van de Participanten, onder meer door te hebben zorggedragen voor het volgende:

- alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd;
- in de Fondsvoorwaarden is vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de activa van het Fonds wordt gehouden door de Houdster en dat de Houdster bij het houden van het vermogen optreedt in het belang van de Participanten. Beschikkingshandelingen die zien op de overdracht en verwerving van – en het vestigen van een beperkt recht op – het Object kunnen slechts worden verricht door de Beheerder en de Houdster gezamenlijk. Voor de verkoop en vervreemding van het Object dient de Houdster toestemming te verlenen en het betalingsverkeer van het Fonds verloopt via de Houdster.
- de Participanten kunnen invloed uitoefenen op de Beheerder en de Houdster, waaronder de opzegging van hen in hun functie (zie voor verdere details over deze invloed sectie 8.4). Ook 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 Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding, is daarvoor de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist (zie ook sectie 13.18 bij het Prospectus).

8.10 Beschikbare informatie

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

- de Fondsvoorwaarden;
- statuten van de Beheerder;
- statuten van de Houdster;
- 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, de Houdster en de 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 Bewaarder.

Op verzoek wordt een afschrift van de hierboven bedoelde documenten verstrekt aan eenieder tegen ten hoogste de kostprijs, met uitzondering van de Fondsvoorwaarden waarvan een afschrift kosteloos wordt verstrekt.

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 Bewaarder, van de totale waarde van de beleggingen van het Fonds, een overzicht van de samenstelling van de beleggingen, het aantal uitstaande Participaties en de meest recent bepaalde intrinsieke waarde van de Participaties onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond;
- de jaarrekening, het jaarverslag en – voor zover wettelijk vereist – de accountantsverklaring van zowel de Beheerder, de Houdster, de 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.

Tegen ten hoogste de kostprijs kunnen de Participanten bij de Beheerder een afschrift van de overeenkomst van bewaring verkrijgen.

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

Sectie 9 | Initiatiefnemer en Beheerder

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 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.

Voor eerdere door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen wordt verwezen naar bijlage 5 bij het Prospectus.

9.1 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.

9.2 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.

9.3 Directie Initiatiefnemer

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

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 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 Egelandiersgracht 76 te Amsterdam.

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 Amsterdam. Daarnaast is hij middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV), de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Sectie5 Management 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, Beekstede Vastgoed BV, alle gevestigd te Amsterdam.

9.4 Directie Beheerder

De directie over de Beheerder wordt gevoerd door de heer drs. J.H. van Valen, de heer drs. B.U. Bearda Bakker en de heer drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA. Sectie5 Beheer is een 100%-dochter van Sectie5 Investments NV.

drs. Wibo H.E. van Ommeren RA MBA

De heer Van Ommeren studeerde bedrijfseconomie en postdoctoraal accountancy aan de Universiteit Tilburg en behaalde een executive MBA aan de Warwick University (UK). Hij werkte als registeraccountant bij Arthur Andersen en Deloitte in Rotterdam, Parijs en Amsterdam, waar hij in 2011 partner werd en verantwoordelijk was voor de afdeling audit – investment management en real estate. Vanaf 2014 vervulde hij (interim) CFO functies bij de vastgoedorganisaties Geneba, Meijer Realty Partners en CBRE Global Investors Nordics in Stockholm. Daarnaast is hij docent externe verslaggeving aan de Amsterdam School of Real Estate en penningmeester en bestuurder van de Stichting A One Huisvesting. Sinds mei 2017 is Wibo bestuurder en CFRO bij Sectie5 Beheer BV en middellijk bestuurder bij Sectie5 Management BV.

Sectie 10 | Deelname

10.1 Inschrijving

Belangstellenden kunnen zich door middel van het bijgevoegde inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in Molenstede Vastgoedfonds' aanmelden voor deelname in Molenstede Vastgoedfonds. Inschrijving staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemeene rekening. Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in het vastgoed van wijkwinkelcentra met supermarkten als belangrijkste huurders. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Er zijn in totaal 570 Participaties beschikbaar.

Deelname in Molenstede Vastgoedfonds is mogelijk met Participaties van € 10.000 (te vermeerderen met Emissievergoeding).

De Emissievergoeding wordt berekend 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.

Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV is de uiteindelijk begunstigde van de Emissievergoeding.

Het Inschrijvingsformulier wordt verstrekt tezamen met de beleggingsbrochure en is op te vragen bij Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV.

Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV is geregistreerd als beleggingsonderneming bij de AFM.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 31 juli 2018 of, indien eerder, op het moment dat alle Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op 31 juli 2018 niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst of nog geen hypothecaire financiering voor het Object is verkregen, de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 31 oktober 2018. Zolang geen hypothecaire financiering voor het Object is verkregen, wordt het Fonds niet aangegaan. Voorts behoudt de Beheerder zich het recht voor om de verkoper van het Object voor een korte periode aan het Fonds te laten deelnemen – bij wijze van overbrugging – indien dat noodzakelijk of wenselijk is om het Fonds tijdig tot stand te brengen.

Door ondertekening van het inschrijvingsformulier verleent u als belegger onherroepelijk – behoudens het zich voordoen van de situatie als beschreven in sectie 10.3 – 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 inlegis, 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 uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel te worden bijgevoegd.

10.2 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 Houdster. 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 2018 (in het geval de beoogde Aanvangsdatum van 31 juli 2018 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 zal de Beheerder, uiterlijk op 31 oktober 2018, besluiten het Fonds niet tot stand te brengen indien niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst of geen hypothecaire financiering van het Object kan worden verkregen. Eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissievergoeding) worden alsdan – en niet eerder – onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

10.3 Het herroepelijk worden van een inschrijving

Reeds ingeschreven Participanten worden in de gelegenheid gesteld hun inschrijving vóór de Aanvangsdatum te herroepen indien:

- in de periode tussen het uitkomen van dit Prospectus en de Aanvangsdatum nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in dit Prospectus opgenomen prognoses voor de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Exploitatiekosten, huuropbrengsten van het Object of de rente voor de hypothecaire financiering; en
- 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 een afwijking als bedoeld onder a zich voordoet voor de Aanvangsdatum, herberekent de Beheerder de prognose conform het rendementsmodel. Indien het herberekende Gemiddeld direct rendement als bedoeld onder b dan minder dan 6,5% bedraagt, worden de reeds ingeschreven Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd. Binnen twee weken nadien kunnen inschrijvingen worden herroepen door de Beheerder daar schriftelijk over te berichten. Als na herberekening het Gemiddeld direct rendement minder dan 6,5% blijkt te bedragen zal voorts een addendum op het Prospectus met aanvullende informatie worden gepubliceerd.

Bij het herroepen van een inschrijving worden eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissievergoeding) 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
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV
Handelsweg 59 C, 1181 ZA Amstelveen
Postbus 275, 1180 AG Amstelveen
Telefoon: 020 – 643 8381
E-mail: info@reyersen.nl
Website: www.reyersen.nl

Sectie 11 | 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 het Object worden gemaakt, zijnde: de overdrachtsbelasting, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten en notariskosten. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 6.1.1.

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 2018 aangegaan of zoveel eerder of later als alle Participaties geplaatst zijn en een hypothecaire financiering van het Object is verkregen.

AFM

De stichting Autoriteit Financiële Markten.

Afschrijvingen

Afschrijvingen van het Object en afschrijvingen van de geactiveerde Aankoopkosten, Initiatiekosten en Financieringskosten.

BAR

Het bruto-aanvangsrendement, dat wordt uitgedrukt in procenten en bij aankoop van het Object wordt berekend als: (initiële huur / aankoopprijs van het Object) x 100; en bij verkoop van het Object wordt berekend als: (huuropbrengst jaar van verkoop / verkoopprijs van het Object) 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 het handelsregister van de Kamer van Koophandel 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 het Object waarop de Participanten (ten opzichte van het recht van de Beheerder op de Performance fee) een voorrecht hebben, zodanig dat de grondslag voor de Performance fee waartoe de Beheerder gerechtigd is wordt verminderd, indien van toepassing, totdat een Gemiddeld exploitatierendement is gerealiseerd dat gelijk is aan het geprognosticeerd Gemiddeld exploitatierendement over de daadwerkelijke looptijd van het Fonds. Dit bedrag – in euro – wordt vastgesteld door toepassing van de volgende formule: $[(A - B) \times C \times (D / E)]$, waarin:

A gelijk is aan het geprognosticeerd Gemiddeld exploitatierendement over de daadwerkelijke looptijd van het Fonds;

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 Houdster 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

TCS Depositary BV, de bewaarder van het Fonds in de zin van artikel 4:62m Wft. De Bewaarder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen. De Bewaarder is in Nederland opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546.

Bruto-vloeroppervlakte (B.V.O.)

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

Compensatie voor niet-aftrekbare BTW

Wanneer vergoedingen die door dienstverleners in rekening worden gebracht aan het Fonds niet belast zijn met BTW, leiden de dienstverleners BTW-schade. Dit omdat zij alsdan de aan haar in rekening gebrachte BTW door derden niet of slechts gedeeltelijk in vooraf trek kunnen brengen. Deze BTW-schade wordt gecompenseerd voor zover die direct dan wel indirect toerekenbaar is aan de niet met BTW belaste vergoeding die in rekening is gebracht door de Initiatiefnemer (Selectie- en transactievergoeding) of de Beheerder (beheervergoeding, vergoedingen voor additionele werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren (zie ook artikel 13 leden 2 en 3 van de Fondsvoorwaarden), de Performance fee en de begeleidingsfee (onderdeel van de Verkoopkosten).

Direct rendement

Het direct enkelvoudige rendement uit exploitatie van het Fonds en het Object gedurende een jaarperiode berekend door het Exploitatieresultaat, gecorrigeerd met de Afschrijvingen minus – indien van toepassing – 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.

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 partijen die bijdragen aan het bijeenbrengen van (een deel van) het Beleggerskapitaal, en bedraagt een percentage van dat bijeen gebrachte Beleggerskapitaal. De hoogte van de Emissievergoeding 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 in rekening gebracht. Voor de bepaling van de hoogte van de inschrijving 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. De Beheerder heeft afspraken gemaakt met Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV over het onder de aandacht brengen van het Fonds door Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV bij haar relaties, waaronder het verstrekken van informatie (zoals de vooraankondiging, de beleggingsbrochure en het Prospectus) en het

beantwoorden van vragen. Voor deze werkzaamheden wordt Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV vergoed ter hoogte van bovengenoemde Emissievergoeding.

Exploitatiekosten

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en van het Object zoals (maar niet beperkt tot) de beheervergoeding, eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerende zaak belasting), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de AFM en DNB, de kosten van de Houdster en de Bewaarder) en hypotheekrente. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 6.3.1.

Exploitatierendement

Het enkelvoudige rendement dat wordt behaald met de exploitatie van het Fonds en van het Object, 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 het Object, 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 0,5% over de hoofdsom van de hypothecaire financiering die door de hypothecaire financier in rekening zal worden gebracht.

Fonds

Molenstede 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 Houdster 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 Molenstede Vastgoedfonds, tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van het Object (bijlage 1 bij het Prospectus).

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 het Object 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.

Houdster

Stichting Molenstede Vastgoedfonds, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan Woudenbergseweg 11, (3953 ME) Maarsbergen. Stichting Molenstede Vastgoedfonds is in Nederland opgericht op 16 maart 2018 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 71165541. Stichting Molenstede Vastgoedfonds treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds in de zin van artikel 4:37 lid 1 Wft.

Indirect rendement

Het indirect enkelvoudig rendement dat wordt berekend als het Netto-verkoopresultaat, 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, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32124762.

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, Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en oprichtingskosten. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 6.1.2.

Netto-verkoopresultaat

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

Object

Het door de Houdster op de Aanvangsdatum - voor rekening en risico van de Participanten - in juridische eigendom te verwerven registergoed dat is beschreven in dit Prospectus.

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

De vergoeding waartoe Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV ten laste van het vermogen van het Fonds is gerechtigd, ter grootte van 3,0% (exclusief BTW) van het Beleggerskapitaal voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurerings van het Fonds.

Participant

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

Participatie

Het recht van deelname in het Fonds, uit te geven op de Aanvangsdatum tegen een uitgifteprijs van € 10.000 elk, dat een (niet nominale) vordering in geld op de Houdster 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 Houdster is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds.

Performance fee

De vergoeding waartoe de Beheerder is gerechtigd bij de verkoop en vervreemding van (een deel van) het Object. Deze vergoeding komt ten laste van het vermogen van het Fonds en bedraagt 25% exclusief BTW over de uitkomst van de volgende formule: $[F - G - H - I]$, waarin:

F voorstelt:

de Gerealiseerde winst (van het desbetreffende deel) van het Object;

G voorstelt:

de Bevoorrechte opbrengst;

H voorstelt:

de onttrekkingen ten behoeve van onderhoud van het betreffende Object uit de initiële liquiditeitsreserve;

I voorstelt:

de onttrekkingen uit de initiële liquiditeitsreserve ten behoeve van uitkeringen tot dat moment en voor zover niet reeds eerder verrekend met een eerdere verkoop (van het desbetreffende deel) van het Object.

Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

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

Prospectus

Dit Prospectus met bijlagen.

Selectie- en structureringsvergoeding

De vergoeding waartoe de Initiatiefnemer is gerechtigd voor haar werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van het Object, begeleiding van due diligence processen, aanvragen en beoordelen van de hypothecaire financiering en verzekeringen, het begeleiden van de structurerings- en aangaan van het Fonds en de oprichting van de Houdster. Deze vergoeding komt ten laste van het vermogen van het Fonds en bedraagt 2,95% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van het Object. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Verkoopkosten

De kosten die verband houden met de verkoop en vervreemding van een Object. De Beheerder brengt bij verkoop en levering van het Object een begeleidingsfee van 1,25% over de verkoopprijs van het Object (exclusief BTW) in rekening die ten laste komt van het vermogen van het Fonds. Deze begeleidingsfee is ook verschuldigd indien het Object wordt 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 het Object. 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 het Object (exclusief BTW), komt het meerdere ten laste van het vermogen van het Fonds. De begeleidingsfee wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW. 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 aankoopprijs voor het Object verhoogd met de Aankoopkosten in verband met de koop en verwerving van het Object.

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 12 | Mededeling Beheerder

De Beheerder is verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie. RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV te Amsterdam (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleiding van sectie 7 en bijlage 3 van het Prospectus bepaald, Deloitte Accountants BV te Amsterdam (met statutaire zetel te Rotterdam) heeft de inhoud en inkleiding van bijlage 2 van het Prospectus bepaald en Cushman & Wakefield VOF (met hoofdvestiging te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleiding van het in bijlage 4 bij het Prospectus opgenomen taxatierapport bepaald. Respectievelijk RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV, Deloitte Accountants BV en Cushman & Wakefield VOF hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van respectievelijk sectie 7 en bijlage 3, bijlage 2 en bijlage 4 bij het Prospectus, in welke sectie en bijlagen hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

Geen van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV, Deloitte Accountants BV of Cushman & Wakefield VOF houdt enig wezenlijk belang - of zal voorzienbaar enig wezenlijk belang houden - in het Fonds.

Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover de Beheerder 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 Beheerder 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 Beheerder 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 uiterlijk op 31 oktober 2018 of, indien eerder, op het moment dat alle Participaties zijn toegewezen (en een hypothecaire financiering van het Object is verkregen) dan wel op het moment waarop de Beheerder op zijn 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 Beheerder en de daaraan verbonden voorwaarden.

Amsterdam, 6 juli 2018

Sectie 13 | Juridische aspecten

13.1 Prospectus

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

Op het Prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen 1 tot en met 6 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.

13.2 Rechtsvorm en totstandkoming Fonds

Het Fonds is een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster. Het Fonds komt tot stand door het aanvaarden van de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van het Object, zie bijlage 1 bij het Prospectus) door of namens elk van de Participanten individueel en de Beheerder en de Houdster. 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 Participanten treden toe tot het Fonds op basis van de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties aan de Participanten. Het Object wordt aangekocht, geëxploiteerd en verkocht voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds.

13.3 Toepasselijk recht en geschillen

De Fondsvoorwaarden – en daarmee het Fonds – worden beheerst door Nederlands recht.

Alle geschillen die ontstaan naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden of overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag (Kifid) of, indien het Kifid niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut (NAI). Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het NAI zal het scheidsrecht bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het scheidsrecht zal bestaan uit één (1) arbiter, en zal het scheidsrecht beslissen naar de regelen des rechts. Dit alles laat onverlet de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van een kort geding en het leggen van conservatoir beslag.

Op de huurovereenkomsten voor het Object en de overeenkomst van bewaring met de Bewaarder is het Nederlands recht van toepassing, en geschillen in verband met die overeenkomsten worden voorgelegd aan de Nederlandse bevoegde rechter.

Een vonnis van een rechter in een andere lidstaat van de Europese Unie wordt in het algemeen in Nederland erkend en kan in Nederland ten uitvoer worden gelegd¹⁸.

13.4. Aansprakelijkheid Participanten

De Participanten zijn niet aansprakelijk voor de verplichtingen van het Fonds. De Participanten kunnen niet meer verliezen dan het bedrag dat zij bij de uitgifte van hun Participaties daarvoor moeten betalen (inclusief Emissievergoeding).

13.5 Looptijd Fonds

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.

13.6 Doel van het Fonds

Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten in winkelvastgoed om hen in de opbrengst daarvan te laten delen (zie artikel 2 van de Fondsvoorwaarden).

13.7 Adres van het Fonds

Het Fonds zal kantoor houden aan het adres van de Beheerder (Amsterdam).

13.8 Participaties en deelname

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.

Een Participant kan op de Aanvangsdatum in het Fonds participeren door in te schrijven op een of meer Participaties tegen een uitgifteprijs van € 10.000 elk (exclusief Emissievergoeding). Het aantal beschikbare Participaties bedraagt 570 en er zullen nooit meer dan 570 Participaties uitstaan.

13.9 Participaties die in een gemeenschap vallen

Indien een Participatie in een gemeenschap valt, zullen de deelgenoten van die gemeenschap gezamenlijk als een Participant worden beschouwd. De deelgenoten zijn 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.

13.10 Boekjaar en verslaggeving van het Fonds

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2018. De balans en de winst- en verliesrekening van het Fonds worden jaarlijks door een accountant gecontroleerd (Deloitte Accountants BV), tezamen met het jaarverslag met de oproep voor de jaarvergadering aan de Participanten toegestuurd en binnen zes maanden na het einde van het boekjaar 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. Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en de accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.

In de jaarrekening van het Fonds wordt verslag gedaan van de intrinsieke waarde van het Fonds. Na het aangaan van het Fonds wordt telkens wanneer Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), de intrinsieke waarde van de Participaties onverwijd op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl) geplaatst. Daarbij wordt vermeld op welk moment de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond. Voor de taxatiebeginselen en -methode aan

¹⁸ Mits het vonnis een eindvonnis betreft in een burgerlijke – of handelszaak en het eindvonnis valt binnen de reikwijdte van de Europese verordening betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken.

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 het taxatierapport zijn beschreven (bijlage 4 bij het Prospectus).

Er worden ook halfjaarcijfers van het Fonds opgemaakt. Deze stukken worden binnen negen weken na de eerste helft van het boekjaar gepubliceerd op de website van de Beheerder.

13.11 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds

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

Object

Het Object wordt gewaardeerd op aankoop prijs, 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 aankoop prijs, 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 aankoop prijs 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 onderhoudskosten 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 aankoop prijs 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 aankoop prijs, 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 onder meer het beoordelen en structureren van de belegging. 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 onderhoudskosten 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. Bedrijfskosten 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

Molendstede Vastgoedfonds beoogt transparant te zijn voor fiscale doeleinden. Aan de belastingdienst zal worden gevraagd die fiscale transparantie te bevestigen. Dit betekent dat het Fonds niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting.

13.12 De Houdster

Aangezien het Fonds geen rechtspersoon is, kan zij geen goederen in eigendom hebben of verplichtingen aangaan. Om die reden wordt het Object in eigendom gehouden en alle verplichtingen aangegaan door een speciaal daartoe opgerichte, van de Beheerder onafhankelijke entiteit, te weten de Houdster. De Houdster treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:37j lid 1 van de Wft). De vermogensbestanddelen van het Fonds behoren hierdoor in juridische zin niet tot het vermogen van de Beheerder en/of de Participanten. De Houdster zal de eigendom van het Object (en eventuele andere zaken die behoren tot het vermogen van het Fonds) verkrijgen en houden, zal de juridisch 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 Houdster

aangegaan, een en 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 Houdster ter grootte van het vermogen van het Fonds. Die (niet nominale) vordering is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds.

Alle kosten en baten die de Houdster als juridisch eigenaar in rekening brengt of worden gebracht dan wel ontvangt ter zake van de verwerving en financiering van het Object, het beheer en exploitatie van het Fonds en van het Object alsmede de jaarlijkse vaste lasten (waaronder uitdrukkelijk begrepen de rente op bedoelde hypothecaire financiering) in verband met het Object 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 het Object wordt gehouden door de Houdster, dat de Houdster bij het houden van het vermogen optreedt in het belang van de Participanten en dat beschikkingshandelingen die zien op de overdracht en verwerving van – en het vestigen van een beperkt recht op – het Object slechts kunnen worden verricht door de Beheerder en de Houdster gezamenlijk. (zie ook hierna sectie 13.13). Voor de verkoop en vervreemding van het Object dient de Houdster toestemming te verlenen. Daarnaast verloopt het betalingsverkeer van het Fonds via de Houdster.

De Houdster is een stichting naar Nederlands recht, met de (statutaire) naam Stichting Molenstede Vastgoedfonds. De Houdster is bij notariële akte opgericht op 16 maart 2018. De statuten van de Houdster zijn vanaf de datum van dit Prospectus kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

Het bestuur van de Houdster wordt gevormd door de heer drs. M. Schimmelpenninck en mevrouw B.H.W.M. van den Broek van TCS Fund Services BV. TCS Fund Services BV is gevestigd aan de Woudenbergseweg 11 te (3953 ME) Maarsbergen en verzorgt voor ondernemende investeerders met uiteenlopende investeringen en groepen investeerders die een gezamenlijke investering doen, de financiële administratie, jaarrekeningen en andere rapportages, fiscaliteit, secretariaat en overige administratie. TCS Fund Services BV is gelieerd aan de Bewaarder.

De Houdster 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;
- het verkrijgen en houden van de eigendom, in juridische zin, van het Object, 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) het Object, en het uitkeren van liquide middelen aan de Participanten ingevolge de Fondsvoorwaarden; en
- het op aangeven van de Beheerder (meewerken aan het) vervreemden van (delen van) de vermogensbestanddelen van het Fonds, waaronder (delen van) het Object.

De Houdster zal jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht uitsluitend aansprakelijk zijn voor de door hen geleden schade, voor zover die schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Houdster.

13.13 De Beheerder

Sectie5 Beheer BV zal optreden als beheerder van het Fonds. Sectie5 Beheer BV is 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 bepaalde in de Fondsvoorwaarden zorg voor het beheer en een verantwoorde exploitatie van het Fonds en van het Object. De Beheerder is in dat verband 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 het Object zelfstandig uit, onafhankelijk van de Houdster en – maar wel onder toezicht van – de Bewaarder. In dat verband is de Beheerder bevoegd de Houdster te vertegenwoordigen, zij het dat beperkingen zijn gesteld aan die vertegenwoordigingsbevoegdheid; de Beheerder kan alleen tezamen met de Houdster beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van – en het vestigen van een beperkt recht op – het Object.

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

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

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 Van Valen en Bearda Bakker en door de heer Van Ommeren, van wie de curricula vitae zijn opgenomen in sectie 9 – Initiatiefnemer.

De Beheerder voert tevens het beheer over S5 Armando Vastgoed, Gelderstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, S5 SPF Retailfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfonds, 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, Oirstede Vastgoed CV en Maatschap Schansstede. Voor een verdere beschrijving van de activiteiten van de Initiatiefnemer wordt verwezen naar sectie 9 – Initiatiefnemer.

De Beheerder heeft geen beroepsaansprakelijkheidsverzekering die voldoet aan de eisen van de AIFMD. De Beheerder houdt ter dekking van mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit haar werkzaamheden als beheerder, bijkomend eigen vermogen aan. De Beheerder, het Fonds en de Bewaarder voldoen aan de bij of krachtens de wet gestelde regels en het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens de wet gestelde regels.

13.14 De Bewaarder

TCS Depositary BV treedt op als Bewaarder van het Fonds. TCS Depositary BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59654546.

De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:62m lid 1 Wft).

De Beheerder en de Bewaarder zijn een overeenkomst inzake bewaring aangegaan. Op basis van deze overeenkomst draagt de Bewaarder zorg voor onder andere het volgende:

- verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Houdster;
- verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Houdster;
- monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Houdster;
- verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen;

en meer in het algemeen:

- verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen. Indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, start de Bewaarder een zogenoemde escalatieprocedure op waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de AFM en/of de Participanten informeert.

Daarnaast is in de overeenkomst inzake bewaring – ten behoeve van het Fonds en de Participanten – een bepaling opgenomen op grond waarvan het Fonds, in geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder jegens het Fonds, de Bewaarder rechtstreeks kan aanspreken.

Indien de overeenkomst van bewaring met de Bewaarder gedurende de looptijd van het Fonds eindigt, draagt de Beheerder zorg voor de aanstelling van een nieuwe bewaarder. De overeenkomst van bewaring voorziet er in dat de Bewaarder in functie blijft totdat een nieuwe bewaarder is aangesteld.

13.15 Vervanging van de Beheerder of de Houdster

Indien de Beheerder of de Houdster te kennen geeft zijn/haar functie te willen neerleggen (waarvoor een opzegtermijn van drie maanden in acht dient te worden genomen), niet meer in staat is zijn/haar functie te vervullen of zijn/haar functie als beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen 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 vervanger te voorzien.

Met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden kunnen de Beheerder en/of de Houdster in hun functie worden opgezegd bij besluit van de vergadering van Participanten. Voor dat besluit is een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen vereist en dient er aan een quorumvereiste te worden voldaan, zie ook sectie 8.4. Dit besluit kan alleen worden genomen indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen. Daarnaast kan de Houdster, in het geval dat deze toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, worden opgezegd door de Beheerder of kan de Beheerder de bestuurder(s) van de Houdster ontslaan. Ook hiervoor geldt een opzegtermijn van drie maanden.

Indien de Beheerder of de Houdster is ontheven uit zijn functie en de vergadering van Participanten niet binnen vier (4) weken heeft besloten omtrent een vervanger, wijst de Houdster respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de vergadering van Participanten een vervanger heeft benoemd.

13.16 Verjaringstermijn van uitkeringen aan Participanten

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.

13.17 Wft

Vergunningplicht (2:65 Wft)

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

Prospectusplicht (5:2 Wft)

Op grond van artikel 5:2 Wft is ter zake van de aanbieder van de Participaties door de Beheerder een door de AFM goedgekeurd prospectus vereist.

Het Prospectus is op 6 juli 2018 goedgekeurd door de AFM.

13.18 Belangenconflicten en gelieerde ondernemingen

De Beheerder heeft voor de beleggingen van het Fonds (het Object) geen onroerend goed geselecteerd dat afkomstig is van de Beheerder of van aan haar gelieerde partijen. Mocht zich een geval voordoen waarbij de Beheerder van oordeel is dat een transactie in onroerend goed, waarbij de Beheerder of een aan de Beheerder gelieerde partij wederpartij is van het Fonds, in het belang is van het Fonds en de Participanten, dan zal die transactie te allen tijde tegen marktconforme condities worden aangegaan. Aan een dergelijke transactie met betrekking tot het Object 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 Houdster, de taxateur of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende 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 dergelijk tegenstrijdig belang voordoet is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist.

13.19 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.

13.20 Geen compensatie bij onjuiste berekening intrinsieke waarde

In het geval de intrinsieke waarde onjuist berekend blijkt worden de Participanten daarvoor niet gecompenseerd, behoudens de situatie waarin de onjuiste berekening is te wijten aan de opzet of grove schuld van de Beheerder.

13.21 Belangrijke mededelingen

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 of de Beheerder 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 toezichhoudende 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.

Met betrekking tot ieder lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van het Fonds of de Beheerder (d.i. de heren Van Valen, Bearda Bakker en Van Ommeren) 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 toezichhoudende 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 toezichhoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

Sectie 14 | Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer en werkkapitaal

14.1 Risicobeheer

In sectie 2 van het Prospectus zijn de materiële risico's weergegeven van het beleggen in het Fonds. De Beheerder heeft maatregelen getroffen om deze risico's te monitoren en te beheersen. In of tegelijkertijd met de jaarrekening doet de Beheerder verslag van:

- de wijze waarop is beoordeeld hoe gevoelig de activa van het Fonds zijn voor de meest relevante risico's waaraan het Fonds is of kan worden blootgesteld;
- of de vastgestelde risicolimieten zijn – of waarschijnlijk zullen – worden overschreden en, in geval van overschrijding, een omschrijving daarvan en de maatregelen die naar aanleiding van die overschrijding zijn getroffen; en
- de hoofdkenmerken van de risicobeheersystemen en, in geval van een wijziging daarin, informatie over die wijziging en de verwachte gevolgen daarvan voor het Fonds en de Participanten.

14.2 Hefboomfinanciering

Het Object waarin het Fonds gaat beleggen, wordt voor een deel gefinancierd met een hypothecaire financiering, voor 57,6% van de Financieringsbehoefte. Naar verwachting zullen gedurende de looptijd van het Fonds geen (additionele) leningen worden aangegaan. De Beheerder kan evenwel besluiten tot het herfinancieren van het Object, 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 de bestaande financiering en het aangaan van (een) nieuwe hypothecaire financiering(en). Op het herfinancieren van het Object gelden geen limieten of beperkingen op de hoogte van het te lenen bedrag.

Het eventueel aangaan van andere leningen dan de hypothecaire financiering kan uitsluitend plaatsvinden op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster, en uitsluitend na de goedkeuring door de vergadering van Participanten met volstrekte meerderheid van de stemmen. Voor wat betreft maximaal te lenen bedragen geldt er voor dergelijke leningen geen beperking (anders dan een beperking waartoe de vergadering van Participanten kan besluiten).

Indien naar het oordeel van de Beheerder een verhoging van het totaal aan door het Fonds geleende of te lenen bedragen wenselijk is, zal de Beheerder op zijn website (www.sectie5.nl) informatie verstrekken over:

- de oorspronkelijke en de herziene maximale financiering;
- de aard van alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden;
- de aard van alle eventueel verleende garanties;
- de eventuele hiermee verband houdende wijzigingen in dienstverleners aan het Fonds, de Beheerder, de Houdster of de Bewaarder; en
- in of tegelijkertijd met de jaarrekening, informatie verstrekken over het bedrag van de totale financiering (berekend op de bij of krachtens de wet voorgeschreven methodes).

14.3 Liquiditeitsbeheer

De omvang van de liquiditeitsreserve (zie ook sectie 6.2.3 van het Prospectus) is bepaald voor de maximale beoogde looptijd van het Fonds (10 jaar), mede aan de hand van de uitkomsten van het due diligenceonderzoek en (de exploitatieprognose in combinatie met) de liquiditeitsprognose, en houdt rekening met een zekere marge.

Aangezien het Fonds closed-end is, hoeft in het liquiditeitsbeheer geen rekening te worden gehouden met (periodieke) tussentijdse inkoop- of terugbetalingsverplichtingen jegens de Participanten. Uitsluitend de (overige) verplichtingen op korte termijn, die verband houden met de exploitatie van het Object en het beheer van het Fonds, zijn in dit verband relevant. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden zijn de uitgaven en inkomsten van het Fonds voorspelbaar.

De liquiditeitspositie van het Fonds wordt per week gemonitord. Indien wordt vastgesteld dat de liquiditeit minder dan 60% ten opzichte van de liquiditeitsprognose is of zal gaan bedragen, bepaalt de Beheerder of en welke maatregelen worden genomen om het risico op een tekort aan liquiditeiten af te wenden. Die maatregelen kunnen onder meer zijn het raadplegen van de hypotheclair financier over de mogelijkheden tot het opschorten van aflossingsverplichtingen (indien er aflossingsverplichtingen zijn) of het aangaan van een (tijdelijke) aanvullende financiering.

Indien:

- bijzondere regelingen zouden worden getroffen in verband met de illiquide aard van de activa van het Fonds vermeldt de Beheerder dat onmiddellijk op zijn website alsook in of tegelijkertijd met de jaarrekening, onder vermelding van de aard van de bijzondere regeling, het percentage van de activa waarop dat van toepassing is, op welke activa die bijzondere regelingen van toepassing zijn, de waarderingsmethodiek die wordt toegepast op die activa en hoe op die activa de vergoedingen voor de Beheerder van toepassing zijn; en
- eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds in werking zouden treden die voor de Participanten van materieel belang zijn, meldt de Beheerder dat op zijn website alsook in of tegelijkertijd met de jaarrekening, met een omschrijving van die wijzigingen.

Indien de Beheerder het noodzakelijk acht, zal de liquiditeitsreserve gedurende de looptijd worden aangevuld.

14.4 Werkkapitaal

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van Molenstede Vastgoedfonds naar haar oordeel voor ten minste het eerste jaar na Aanvangsdatum toereikend is om aan de huidige behoeften te voldoen.

Bijlage 1 | Fondsvoorwaarden van Molenstede Vastgoedfonds

tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van het Object

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 het Object worden gemaakt (als bedoeld in sectie 6.1.1 van het Prospectus), zijnde: de overdrachtsbelasting, 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 het Object 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 BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 53488253.

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: $[(A - B) \times C \times (D / E)]$, waarin:

A gelijk is aan het geprognosticeerd Gemiddeld exploitatierendement (als weergegeven in tabel 4, sectie 6.3 van het Prospectus) over de daadwerkelijke looptijd van het Fonds;

B voorstelt:

het tijdens de looptijd van het Fonds gerealiseerde Exploitatierendement;

C voorstelt:

het Beleggerskapitaal dat is toe te rekenen aan (het deel van) het Object dat wordt vervreemd (d.i. de Verkoopprijs van het deel van het Object dat wordt vervreemd gedeeld door de Verkoopprijs van het gehele Object, vermenigvuldigd met het Beleggerskapitaal);

D voorstelt:

het aantal kalenderweken waarin de Houdster 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 Amsterdam (feitelijk adres: Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid TCS Depositary BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59654546.

Compensatie voor niet-aftekbare BTW:

Wanneer vergoedingen die door dienstverleners in rekening worden gebracht aan het Fonds niet belast zijn met BTW, leiden de dienstverleners BTW schade. Dit omdat zij alsdan de aan hen in rekening gebrachte BTW door derden niet of slechts gedeeltelijk in vooraf trek kunnen brengen. Deze BTW-schade wordt gecompenseerd voor zover die direct dan wel indirect toerekenbaar is aan de niet belaste BTW vergoeding die in rekening is gebracht door de Beheerder of de Initiatiefnemer.

Direct rendement:

Het direct enkelvoudige rendement uit exploitatie van het Fonds en het Object 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 11 van het Prospectus.

Exploitatiekosten:

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en van het Object (als bedoeld in sectie 6.3 van het Prospectus zoals (maar niet beperkt tot) de beheervergoeding (als bedoeld in artikel 13 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 en De Nederlandsche Bank NV, de kosten van de Bewaarder en de Houdster) en hypotheekrente).

Exploitatierendement:

Het enkelvoudige rendement dat wordt behaald met de exploitatie van het Fonds en van het Object, 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 het Object, 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 het Object) die door de hypothecaire financier van het Object 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 Houdster 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 Verkoopprijs, de Initiatiekosten en de Financieringskosten.

Fondspassiva:

De verplichtingen die de Houdster 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 Molenstede Vastgoedfonds, tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van het Object.

Gerealiseerde Winst:

Onverminderd het bepaalde in artikel 12 lid 4 onder (i), het positieve verschil tussen de bij de verkoop en vervreemding van het Object gerealiseerde netto-opbrengst en de Fondsinvestering, vermeerderd met de geactiveerde investeringen. Hierbij wordt de netto-opbrengst bepaald als de verkoopprijs (exclusief omzetbelasting (BTW)) minus de Verkoopkosten.

Houdster:

De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: Woudenbergseweg 11, 3953 ME Maarsbergen), gevestigde stichting Stichting Molenstede Vastgoedfonds, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71165541.

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 6.1.2 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 onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en oprichtingskosten.

Object:

Het door de Houdster op de Aanvangsdatum – voor rekening en risico van de Participanten – in juridische eigendom te verwerven registergoed dat is beschreven in sectie 5 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 een of meer Participaties (of die daaraan voorafgaand Participaties toegekend heeft gekregen als beschreven in sectie 10 van het Prospectus).

Participatie:

Het recht van deelname in het Fonds, dat een (niet nominale) vordering in geld op de Houdster 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 Houdster is uitsluitend opeisbaar in verband met het bepaalde in artikel 20 lid 2.

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 vijftientig procent (25%) exclusief BTW over de uitkomst van de volgende formule: $[F - G - H - I]$, waarin:

F voorstelt:

de Gerealiseerde winst van het desbetreffende (deel van het) Object;

G voorstelt:

de Bevoorrechte opbrengst;

H voorstelt:

de onttrekkingen ten behoeve van onderhoud van het Object uit de initiële liquiditeitsreserve;

I voorstelt:

de onttrekkingen uit de initiële liquiditeitsreserve ten behoeve van uitkeringen tot dat moment en voor zover niet reeds eerder verrekend met een eerdere verkoop van (een deel van) het Object.

Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

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

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 vijftienvig/honderste procent (1,25%) over de verkoopprijs van (een deel van) het Object (exclusief omzetbelasting (BTW)) en (b) komende mogelijke additionele advieskosten in verband met de verkoop en levering (van een deel) van het 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 het Object wordt 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 Object vermeerderd met de Aankoopkosten van het 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.

- 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.
- 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

- Het Fonds draagt de naam: **Molenstede Vastgoedfonds**.
- Het Fonds houdt kantoor op het adres van de Beheerder, doch kan ook elders filialen en/of kantoren vestigen.
- Het is uitdrukkelijk de intentie van ieder van de Participanten, de Beheerder en de Houdster 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 (b) overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster, die wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden.
- 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 het Object 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

- Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 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 20. 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.
- Het Fonds zal voortdurend eindigen indien en zodra de vergadering van Participanten daartoe heeft besloten en het Fondsvermogen is vereffend op de wijze als bepaald in artikel 20.

FONDSVERMOGEN, UITGIFTE VAN PARTICIPATIES OP AANVANGSDATUM, REGISTER VAN PARTICIPANTEN

ARTIKEL 4

- Gedurende de looptijd van het Fonds bestaat het Fondsvermogen uit gelden die tegenover de uitgifte van Participaties aan de Houdster zijn betaald, het Object, huuropbrengsten en andere inkomsten uit het Object en liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen die voortvloeien uit (het beleggen in en exploiteren van) het Object en het in stand houden van het Fonds.
- Op de Aanvangsdatum worden vijfhonderdzeventig (570) Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van € 10.000 (tienduizend euro) per Participatie (exclusief Emissievergoeding).
- Participaties luiden op naam en in euro. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden. Er worden geen bewijzen van Participaties uitgegeven.
- Onder de voorwaarden dat (a) de (aspirant) Participant een inschrijvingsformulier overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus heeft ingediend, (b) de Beheerder de identiteit van de (aspirant) Participant heeft kunnen vaststellen en verifiëren overeenkomstig de wettelijke voorschriften, (c) de inschrijving door de Beheerder is aanvaard, (d) de totale uitgifteprijs voor het aantal van de door de Beheerder toegewezen Participaties uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum is betaald (in euro) aan de Houdster en (e) de verschuldigde Emissievergoeding is betaald aan de daartoe door de Beheerder aangewezen partij, wordt aan de (aspirant) Participant het aantal van de, hiervoor bedoelde, toegewezen Participaties op de Aanvangsdatum uitgegeven.
- 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.
- De Beheerder houdt het register waarin de persoonsgegevens van alle Participanten zijn opgenomen met vermelding van het aantal gehouden Participaties met de datum van verkrijging en het bankrekeningnummer, welk register wordt aangelegd na toewijzing en uitgifte van de Participaties. De Beheerder legt het register te zijnen kantore ter inzage van de Participanten. Iedere Participant is verplicht aan de Beheerder 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 de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen in ontvangst te nemen.
- De Beheerder 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 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.
- 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

- Met uitzondering van de vertegenwoordiging in de vergadering van Participanten als bedoeld in artikel 17 lid 2 is de Beheerder noch de Houdster bevoegd om (een of meerdere van) de Participanten te vertegenwoordigen.
- Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5 wordt het Fonds voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
- Onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 10 is de Beheerder bevoegd om de Houdster 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 beschikkings- en 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 Houdster inzake het Fonds'. De Beheerder zal alleen tezamen met de Houdster beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van en het vestigen van een beperkt recht op het Object.

BEHEERDER EN BEHEER

ARTIKEL 6

- 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.
- 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 het Object;
 - (ii) het in overeenstemming met het ter zake bepaalde in de artikelen 5 lid 3 en 7 lid 5 samen met de Houdster beschikken over het Object alsmede het zorg dragen voor een hypothecaire financiering van het Object en (zo nodig) het hypothecair herfinancieren van het Object;
 - (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 het Object;
 - 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, de Houdster 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) het binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar, de opgemaakte jaarrekening tezamen met de accountantsverklaring presenteren aan de Houdster, Bewaarder en de Participanten;
 - (viii) 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;
 - (ix) 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
 - (x) het optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen.
3. De Beheerder zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, het beheer over het Object zelfstandig voeren. In verband met de taak van de Beheerder om het beheer zelfstandig te voeren en de Houdster te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 10, is de Beheerder onder meer verantwoordelijk voor en bevoegd tot:
 - (i) teneinde leegstand te voorkomen of te beëindigen, het namens de Houdster sluiten van nieuwe huurovereenkomsten met betrekking tot het Object 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; en
 - (iii) het namens de Houdster 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 Houdster.
 4. De Beheerder mag transacties of verplichtingen ter zake het Fondsvermogen aangaan waarbij de Beheerder, de Houdster 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 het Object betreft, zal een waardebepalend 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 en de Houdster alle informatie verschaffen en anderszins alle medewerking verlenen om hen in staat te stellen hun 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 opgeeft 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 20 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 Houdster af te geven.

HOUDSTER EN EIGENDOM OBJECTEN

ARTIKEL 7

1. De Houdster treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft).
2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Houdster; de Houdster houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is de juridische rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Houdster 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 Houdster 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) het verkrijgen en houden van de eigendom, in juridische zin, van het Object, zulks voor rekening en risico van de Participanten;
 - (iii) het innen van de liquide middelen waaronder begrepen de ontvangsten in verband met de verhuur en verkoop van (de belangen in) het Object, en het uitkeren van liquide middelen aan de Participanten ingevolge de Fondsvoorwaarden; en
 - (iv) het op aangeven van de Beheerder (meewerken aan het) vervreemden (van delen) van het Fondsvermogen, waaronder (delen van) het Object.
4. Bij het houden van de activa treedt de Houdster op in het belang van de Participanten.
5. De Houdster zal alleen tezamen met de Beheerder beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van en het vestigen van een beperkt recht op het Object. Het beschikken als hiervoor bedoeld geschiedt dientengevolge uitsluitend (a) door de Beheerder onder zijn bevoegdheid de Houdster te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 5 lid 3 en artikel 10 en waarbij de Beheerder optreedt 'namens de Houdster inzake het Fonds' en (b) nadat de Houdster heeft medegedeeld - onverminderd het bepaalde in lid 3 van dit artikel onder (iv) - akkoord te zijn met de voorgenomen beschikkingshandeling.
6. De Houdster 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.
7. De Houdster 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 opzet of grove schuld van de Houdster.
8. Indien de Houdster te kennen geeft haar functie neer te willen leggen, niet meer in staat is haar functie te vervullen, haar functie als houdster van het Fondsvermogen opgeeft 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 houdster van de activa van het Fonds te voorzien.

9. De Houdster is verplicht bij het beëindigen van haar 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.

BEWAARDER EN BEWARING

ARTIKEL 8

1. De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:62m lid 1 Wft).
2. De Bewaarder draagt zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening als bedoeld in artikel 7 lid 3 onder (i);
 - (ii) verifiëren dat alle gelden die behoren tot de Fondsactiva worden aangehouden op een bankrekening als bedoeld in artikel 7 lid 3 onder (i);
 - (iii) monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de Fondsactiva en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
 - (iv) verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
 - (v) verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
 - (vi) verifiëren dat de Fondsactiva op naam staan van de Houdster;
 - (vii) toezien dat de waardering van het Fondsvermogen plaatsvindt volgens de juiste procedure; en meer in het algemeen;
 - (viii) verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen en, indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, het opstarten van een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de Autoriteit Financiële Markten en/of de Participanten kan informeren.
3. Het bepaalde in het voorgaande leden van dit artikel is een beknopte weergave van de overeenkomst inzake bewaring die de Beheerder mede ten behoeve van het Fonds en de Participanten met de Bewaarder is aangegaan. Aan de voorgaande leden van dit artikel kunnen dan ook geen rechten worden ontleend; uitsluitend het bepaalde in bedoelde overeenkomst inzake bewaring is bindend. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.
4. In de overeenkomst van bewaring is ten behoeve van het Fonds en de Participanten een beding opgenomen op grond waarvan het Fonds, in geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder jegens het Fonds, de Bewaarder rechtstreeks kan aanspreken.

TAAKVERVULLING BEHEERDER EN HOUDSTER, VRIJWARING BEHEERDER

ARTIKEL 9

1. Ieder van de Beheerder en de Houdster 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.
2. Ieder van de Beheerder en de Houdster 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 1 van dit artikel.
3. Voor aangelegenheden die het Fonds(vermogen) betreffen en die in de Fondsvoorwaarden niet aan de Beheerder of de Houdster zijn opgedragen, overleggen de Beheerder en de Houdster.
4. Behoudens en voor zover artikel 19.10 of 20.3 van de AIFM-richtlijn (2011/61/EU) vrijwaring niet toestaan en behoudens aansprakelijkheid die te wijten is aan de opzet of grove schuld van de Beheerder, vrijwaart de Houdster 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.
5. De vrijwaring als bedoeld in 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 Houdster;
 - b. de Beheerder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Houdster 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 Houdster 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 HOUDSTER AAN DE BEHEERDER

ARTIKEL 10

1. De Houdster verleent aan de Beheerder een volmacht, met het recht van substitutie, om namens de Houdster 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 – met inachtneming van de beperkingen als bedoeld in artikelen 5 lid 3 en 7 lid 5 – beschikkingshandelingen, die naar het oordeel van de Beheerder nodig of wenselijk zijn met het oog op het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.

2. Bij het verrichten van rechtshandelingen met gebruikmaking van de in lid 1 bedoelde volmacht kan de Beheerder optreden als wederpartij van de Houdster of als gevolmachtigde van een of meer andere betrokkenen bij de in lid 1 van dit artikel bedoelde beschikkings- of rechtshandelingen.
3. Bij de uitoefening van de in lid 1 bedoelde volmacht treedt de Beheerder uitsluitend op ‘namens de Houdster 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 Houdster 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 11

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van het Fonds eindigt op eenendertig december tweeduizend achttien.
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 zes (6) maanden na het einde van het boekjaar.
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. Binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar worden de halfjaarcijfers opgemaakt en gepubliceerd op de website van de Beheerder.
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 voor de jaarlijkse vergadering van Participanten zijn gepubliceerd op de website van de Beheerder.
9. Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.
10. De stukken als bedoeld in de leden 6 en 8 of 9 van dit artikel blijven ten minste drie (3) jaar ter beschikking op de website van de Beheerder.
11. De Fondsactiva en Fondspassiva worden in euro gewaardeerd op grond van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaglegging. Het Object wordt daarbij gewaardeerd tegen de historische kostprijs. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

VERDELING WINST EN VERLIES

ARTIKEL 12

1. Het positieve Exploitatieresultaat dat in een boekjaar 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, 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 het Object 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, de Performance fee;
 - 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 het Object niet ineens voor het geheel wordt verkocht, wordt:
 - (i) de Gerealiseerde Winst (in verband met de Performance fee als bedoeld onder

- a hiervoor) van het desbetreffende deel van het 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 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 de Verkrijgingsprijs van het (gehele) Object.
5. Verliezen komen ten laste van de reserves. In het geval een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve, kan een verlies uitsluitend ten laste van de Participanten komen krachtens een besluit tot bijbetaling door de Participanten in het Fondsvermogen, welk besluit alleen unaniem kan worden genomen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn (derhalve onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5). In alle gevallen komen de verliezen ten laste (van de waarde) van de Participaties.
6. Als het verlies in een boekjaar niet met inachtneming van het vorige lid ten laste van een reserve of van de Participanten wordt gebracht, zal dat verlies in enig boekjaar nadien in mindering komen op het uit te keren deel uit het Exploitatieresultaat of in mindering komen op het aandeel van de Participanten in de verkoopopbrengst van het Object als bedoeld in lid 4 van dit artikel.
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 1 van dit artikel of het verkoopresultaat van het Object als bedoeld in lid 4 van dit artikel niet zal worden uitgekeerd door de Houdster 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, HOUDSTER, BEWAARDER EN INITIATIEFNER

ARTIKEL 13

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 vijf procent (5%) exclusief omzetbelasting (BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom in verband met de verhuur van het Object (d.i. de in enig jaar aan huurders van het Object 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-afrekbare BTW.
 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 6.3 van het Prospectus):
 - (i) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%) (met een minimum van € 500 (vijfhonderd euro)), 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 het Object, 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 het Object, een vergoeding voor diens inspanningen van zeven procent (7%) over het totale schadebedrag (met een minimumbedrag van € 200 (tweehonderd euro) per schadegeval), 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%), 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 marktonderzoek of passantenellingen, 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%), 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) gedeerde 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 (duizend euro) per overeenkomst van indeplaatsstelling, (weder) verhuur of verlenging; en
 - (vii) in geval van een herfinanciering of verlenging van de financiering van het Object, een vergoeding voor diens inspanningen van vijfentwintig/honderdste procent (0,25%) van het te (her)financieren bedrag.
- De minimumbedragen als bedoeld in de voorgaande punten (i) tot en met (iv) gelden per geval. Bovengenoemde vergoedingen worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.
4. De Exploiatiekosten, 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 het Object komen rechtstreeks ten laste van het Fondsvermogen of, indien en voor zover de Beheerder of de Houdster die kosten heeft voorgesloten, worden zij op eerste verzoek van de Beheerder dan wel de Houdster ten laste van het Fondsvermogen aan hem vergoed.
 5. De Verkoopkosten (d.i. de kosten verbonden aan de verkoop en vervreemding van (een of meer delen) van het Object zoals nader omschreven in sectie 6.3 van het Prospectus, te weten de begeleidingsfee waartoe de Beheerder is gerechtigd van één en vijfentwintig/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-afrekbare BTW.
 6. De vergoeding voor de werkzaamheden van de Houdster bedraagt € 5.000 (vijfduizend euro) per jaar. Deze vergoeding wordt vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komt ten laste van het Fondsvermogen.
 7. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de laatstgenoemde overeengekomen van € 9.500 (negenduizend vijfhonderd euro) per jaar. Deze vergoeding wordt vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komt ten laste van het Fondsvermogen.
 8. 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 het Object, 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 Houdster, 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 aankoopprijs van het Object (d.i. de Verkrijgingsprijs van het Object (zonder eventuele BTW) verminderd met de Aankoopkosten). De selectie- en structureringsvergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.
 9. De kosten anders dan bedoeld in het voorgaande lid ter zake van de koop, verwerving en financiering van het Object (zoals bedoeld in sectie 6.1 van het Prospectus, de Aankoopkosten, de (overige) Initiatiekosten) en de Financieringskosten komen op de Aanvangsdatum ten laste van het Fondsvermogen.
 10. De bij de structurering betrokken begeleidende partij ontvangt op de Aanvangsdatum ten laste van het Fondsvermogen een eenmalige onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van drie procent (3%) (exclusief omzetbelasting (BTW)) over het Beleggerskapitaal als vergoeding voor het onderzoeken, beoordelen en commentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor het begeleiden bij de structurering van het Fonds.

11. 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 VERWERFING PARTICIPATIES; AANVAARDING FONDSVOORWAARDEN

ARTIKEL 14

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; het voorgaande is een beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek. 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 Houdster 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 orderlijke 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.
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 Houdster 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 Houdster de inkoopprijs voor de desbetreffende Participaties. De partij waar de desbetreffende Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk aan 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 Houdster. 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 Houdster – in verband met de uitgifte van de Participaties (d.i. de uitgifteprijs) – verkrijgt op bedoelde partij(en) door de Houdster 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 Houdster. 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 (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 15

1. Binnen de termijn als bedoeld in artikel 11 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, de Houdster 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 Houdster de vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder en de Houdster 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, de Houdster 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 Houdster, 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 alsdan de verzochte vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat zij binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, is de Houdster, 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 16

1. De vergadering van Participanten wordt bijeengeroepen door de Beheerder, door middel van oproeping van de Participanten, de Houdster en de Bewaarder. De oproeping wordt tevens gepubliceerd op de website van de Beheerder.
2. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende (15e) 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 15 lid 7 waarin de verzoeker(s) zelf overgaat (overgaan) tot bijeenroeping van de vergadering van

Participanten, is die (zijn zij) gehouden (ook) de Beheerder, de Houdster en de Bewaarder op te roepen.

BESLUITVORMING

ARTIKEL 17

1. Elke Participant heeft in de vergadering van Participanten een zodanig aantal stemmen als het totaal aantal door hem gehouden Participaties. Geen van de Beheerder, de Houdster of 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 of door de Beheerder 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 18 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 Houdster.

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

ARTIKEL 18

1. Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder publiceert elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met een toelichting 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 het Object;
 - 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 Houdster in haar functie van houdster van het Fondsvermogen of ontslag van de bestuurders van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
 - f. het verlenen van toestemming voor een transactie of verplichting als bedoeld in artikel 6 lid 4 (tegenstrijdig belang);
 - g. het aangaan van andere financieringen dan de hypothecaire (her)financiering als bedoeld in artikel 6 lid 2 onder (ii); en
 - h. 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 het Object) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten toekennen van een vergoeding aan de Beheerder.
3. Besluiten als bedoeld onder a tot en met c, g en h van lid 2 kunnen slechts op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster 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 Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen, (b) met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) 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 Houdster of ontslag van de bestuurders van de Houdster 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 (2e) vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste (1ste) vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede (2e) 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:
 - a. de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of beperkt, dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd; of
 - b. het beleggingsbeleid wordt gewijzigd,
 worden eerst van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van de wijziging als bepaald in lid 1 van dit artikel. Binnen de voornoemde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden (zie artikel 14).
7. Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden die ingevolge dit artikel tot stand komt is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Houdster.

BEÏNDIGING BEHEERTAAK OF TAAK VAN DE HOUDSTER

ARTIKEL 19

1. Indien de Beheerder of de Houdster te kennen geeft zijn/haar functie neer te willen leggen, neemt de Beheerder respectievelijk de Houdster een opzegtermijn in acht van drie (3) maanden. In een dergelijk geval alsook in het geval dat de Beheerder of de Houdster niet meer in staat is zijn/haar functie te vervullen of zijn functie als beheerder respectievelijk houdster van het Fondsvermogen wordt opgezegd, heeft dat in geen geval tot gevolg dat het Fonds eindigt.
2. In het geval dat de Houdster ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, is de Beheerder bevoegd de Houdster op te zeggen in haar functie van houdster van het Fondsvermogen of de bestuurders van de Houdster te ontslaan, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden.
3. In geval van:
 - a. ontbinding van de Beheerder respectievelijk de Houdster;
 - b. aanvraag van surséance van betaling of faillissement door de Beheerder respectievelijk de Houdster;
 - c. faillietverklaring van de Beheerder respectievelijk de Houdster;
 - d. de Beheerder respectievelijk de Houdster een regeling met al haar crediteuren treft; of
 - e. de Beheerder respectievelijk de Houdster het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten (uitgezonderd het in de Fondsvoorwaarden bepaalde omtrent het gezamenlijk door de Beheerder en de Bewaarder beschikken over het Fondsvermogen),
 wordt de Beheerder respectievelijk de Houdster geacht niet langer in staat te zijn om zijn/haar functie te vervullen en is van rechtswege ontheven uit zijn functie.
4. Indien de Beheerder of de Houdster is ontheven uit zijn/haar functie en de vergadering van Participanten niet binnen vier (4) weken heeft besloten omtrent een vervanger, wijst de Houdster 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 Houdster is ontheven uit zijn/haar functie, ongeacht de reden daarvan, heeft dat tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Houdster zijn beëindigd. Niettemin is de Beheerder respectievelijk de Houdster in dat geval verplicht zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds alsmede op verzoek van de (vervangende) Houdster 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 Houdster gebonden blijft aan artikel 6 lid 10 respectievelijk 7 lid 9.

EINDE VAN HET FONDS

ARTIKEL 20

1. Naast ontbinding van het Fonds door een besluit van de vergadering van Participanten als bedoeld in artikel 18 lid 2 onder c 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 12.
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 21

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 de Houdster 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 die Participant 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.

TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

ARTIKEL 22

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 Houdster 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 | Onderzoeksrapport accountant



Deloitte Accountants B.V.
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
Postbus 58110
1040 HC Amsterdam
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9737
www.deloitte.nl

Onderzoeksrapport

Aan de beheerder van Molenstede Vastgoedfonds

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de rendementsprognoses, zoals opgenomen in Sectie 6.3 “rendementsprognoses” en de scenarioanalyse zoals opgenomen in Sectie 6.4 “scenarioanalyse” in het bijgevoegde Prospectus van Molenstede Vastgoedfonds te Amsterdam, over de periode 31 mei 2018 tot en met 30 mei 2028 onderzocht.

Deze rendementsprognoses en scenarioanalyses, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd (zoals opgenomen onder Sectie 6 “Financiële aspecten en rendementsberekeningen” van het Prospectus), zijn opgesteld onder verantwoordelijkheid van de beheerder van de beleggingsinstelling. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de rendementsprognoses en de scenarioanalyses te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3850N, “Assurance- en overige opdrachten met betrekking tot prospectussen”. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij de beheerder van de beleggingsinstelling, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens 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 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 scenarioanalyses, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de geprognosticeerde rendementscijfers niet objectief meetbaar en niet representatief zijn.

Naar ons oordeel zijn de rendementsprognoses en scenarioanalyses 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 BW, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd (zoals opgenomen onder Sectie 13.11 “Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds”) in aanmerking zijn genomen.

Overige aspecten

1 Beperking in gebruik en verspreidingskring

Ons onderzoeksrapport bij de rendementsprognoses en de scenarioanalyses is uitsluitend bestemd voor het informeren van potentiële beleggers en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

2 Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

Wij benadrukken het feit dat de rendementsprognose, zoals opgenomen in Sectie 6.3 “rendementsprognoses” betrekking heeft op de periode 31 mei 2018 tot en met 30 mei 2028.

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

Amsterdam, 6 juli 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA

Bijlage 3 | Mededeling belastingadviseur

Wij hebben sectie 7 “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 Molenstede Vastgoedfonds.

Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover ons bekend is, zijn de in sectie 7 “Fiscale aspecten” opgenomen gegevens in overeenstemming met de werkelijkheid en zijn geen gegevens weggelaten, waarvan vermelding de strekking van sectie 7 zou wijzigen.

Sectie 7 “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 7 wanneer wetgeving of rechtspraak wijzigt, tenzij wij hiertoe expliciet worden verzocht door de Beheerder van Molenstede 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, 6 juli 2018

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV

Bijlage 4 | Nadere informatie omtrent taxateur en taxatierapport Objecten

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 VOF is opgericht in 1917 en heeft 250 kantoren in 60 landen met meer dan 16.000 professionals.

In Nederland nam Cushman & Wakefield onlangs vakgenoot DTZ Zadelhoff over, waardoor de Nederlandse vestiging van Cushman & Wakefield inmiddels veertien kantoren telt met circa 400 medewerkers. 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 waardeert het hele spectrum van de onroerendgoedmarkt: kantoren, woningen, retail, leisure, industrie en logistiek, hotels en self-storage. Zij taxeren en adviseren van individuele objecten tot uitgebreide portefeuilles door heel Nederland. Cushman & Wakefield VOF coördineert ook cross border taxatieopdrachten voor internationale bedrijven gevestigd in Nederland met onroerendgoedbelangen in heel Europa. Zij waarden gemiddeld meer dan 4.000 objecten per jaar met een totale waarde van ongeveer 15 miljard euro. Daarnaast geven zij advies over aankoop- en verkoopstrategieën, portfolio-analyses, huurherzieningen en WOZ-procedures.

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 in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33154480. Cushman & Wakefield VOF staat niet onder toezicht van een financiële toezichthouder.

De samenvatting van het door Cushman & Wakefield VOF opgestelde taxatierapport met betrekking tot het Object zijn opgenomen in de hiernavolgende pagina's van deze bijlage 4.

Het Object kwalificeert Cushman & Wakefield V.O.F. als gangbaar vastgoedobject binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen) en niet als bijzonder object of bedrijfsgerelateerd object. Voor dergelijke gangbare objecten is het volgens Cushman & Wakefield V.O.F. in de markt gangbaar om te waarden op basis van de inkomstenbenadering en de kapitalisatiemethode. Derhalve is de waardering door Cushman & Wakefield V.O.F. van het Object tot stand gekomen door middel zowel van de kapitalisatiemethode als de DCF rekenmethodiek, waarbij de laatste dient om inzicht te krijgen in de toekomstige kasstromen.¹⁹

De Beheerder verklaart dat sinds de datum van de taxaties zich geen materiële wijziging met betrekking tot het Object heeft voorgedaan.

¹⁹ Bron: (volledige) taxatierapporten van het Object, opgesteld door Cushman & Wakefield V.O.F.



Waardepeildatum: 7 maart 2018
Rapportage datum: 14 maart 2018

TAXATIERAPPORT: Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

Opdrachtgever:
Sectie5 Investments N.V.



Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

INHOUDSOPGAVE

- 1 SAMENVATTING
- 2 WAARDEBEVESTIGING
- 3 TAXATIERAPPORTAGE

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

SAMENVATTING

Adres	Winkelcentrum Molenvliet in Woerden	
Opdrachtgever(s)	Sectie5 Investments N.V.	
Doel taxatie	Financieringsdoeleinden	
Eigendomssituatie	Eigen grond	
Waardepeildatum	7 maart 2018	
Algehele indruk object	Het object wordt als goed beoordeeld.	
Algehele indruk locatie	De locatie wordt als redelijk tot goed beoordeeld.	
Vigerende bestemming	Gemengd.	
Type object	Winkelruimte - Winkelcentrum	
Verhuurbare vloeroppervlakte	3.995 m ²	
Huurder(s)	14	
Resterende looptijd	9,5 jaar (gemiddeld)	
Leegstand in % van m²	0,00%	
Leegstand in % van MHW	0,00%	
Bruto huurinkomsten	€804.396,-	per jaar / excl. BTW en BTW compensaties
Exploitatielasten	€62.179,-	per jaar / excl. BTW
Markthuurwaarde	€791.588,-	per jaar / excl. BTW
Huurherzieningshuurwaarde	€781.766,-	per jaar / excl. BTW
Netto aanvangsrendement	5,69%	(Markthuur - Exploitatielasten / Marktwaaarde v.o.n.)
Bruto aanvangsrendement	6,70%	(Theoretische huurinkomsten / Marktwaaarde k.k.)
Marktwaaarde object (huidige staat)	€12.000.000,-	kosten koper

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

WAARDEBEVESTIGING

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

Marktwaarde object (huidige staat)

€12.000.000,- EUR kosten koper
(zegge: twaalf miljoen euro)

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

Sectie5 Investments N.V.
T.a.v. de heer J. van Valen
John M. Keynesplein 25
1066 EP Amsterdam

Amsterdam, 14 maart 2018

Betreft: Taxatie van een winkelcentrum met adres Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

Geachte heer van Valen,

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

OPDRACHT

Opdrachtgever	Sectie5 Investments N.V.
Opdrachtnemer	Cushman & Wakefield Cushman & Wakefield V.O.F. is kantoorhoudend aan de Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME te Amsterdam.
Opdrachtvoorwaarden	De taxatieopdracht is gebaseerd op de werkzaamheden als omschreven in de opdrachtbrief d.d. 12 maart 2018. De taxatieopdracht wijkt niet af van hetgeen overeengekomen is in de opdrachtbrief.
Doel taxatie	Het doel is de vaststelling van de bovengenoemde waarde(n) ten behoeve van financieringsdoeleinden.
Type taxatie	Volledige taxatie
Object	Winkelcentrum Molenvliet in Woerden
Instructies opdrachtgever	Er is geen sprake van "speciale" instructies van de opdrachtgever. Cushman & Wakefield heeft de waardering geheel vrij, onbelemmerd en onafhankelijk kunnen uitvoeren.

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

BASIS WAARDERING

Definitie marktwaarde	Voor de goede orde is het noodzakelijk het begrip "marktwaarde" te definiëren. Dit houdt in: "Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."
Waarderingsmethodiek	Het onderhavige object kan gekwalificeerd worden als een gangbaar vastgoedobject binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, horeca, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen). Het object betreft derhalve geen bijzonder object of bedrijfsgerelateerd object. Voor dergelijke objecten is het in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de inkomstenbenadering. Derhalve is de waardering tot stand gekomen door middel van zowel de kapitalisatiemethode als de DCF rekenmethodiek, waarbij de laatste dient om inzicht te krijgen in de toekomstige kasstromen.
Waardepeildatum	De waardepeildatum van de taxatie is 7 maart 2018.
Rapportagedatum	De rapportagedatum van de taxatie is 14 maart 2018.
Valuta	Het object is getaxeerd in lokale valuta, de Euro.
Kosten koper	De taxatiewaarde(n) is/zijn vastgesteld op "kosten koper" basis, exclusief overdrachtsbelasting, notariskosten en eventuele andere lasten.
Gebeurtenissen na inspectiedatum	Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de inspectiedatum en de waardepeildatum, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde.
Gebeurtenissen na waardepeildatum	Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de waardepeildatum en de datum van rapportage, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde.
Aantal versies	Cushman & Wakefield heeft de opdrachtgever, 1 versie(s) van de waardering(en) verstrekt. De definitieve waardering wijkt niet af van de eerdere versie(s).
Ontvangen informatie	Zie bijlage: "Bronnen".
Bijzondere uitgangspunten	Er zijn voor deze waardering geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

TAXATEURS

Uitvoerend taxateur(s)	De taxatie van het onderhavige object is uitgevoerd door: F.L. Adema LLM MSRE MRICS REV RT - CIS HypZert MLV B. van Lunteren BBA
Plausibiliteitstoets	Op de waardering is een plausibiliteitstoets uitgevoerd, waarbij de taxatierapportage op hoofdlijnen is gecontroleerd door een taxateur van Cushman & Wakefield. Er is derhalve sprake van een "Vier-ogen principe". De plausibiliteitstoets van de taxatie is uitgevoerd door: S. Hoeke MSc MRE MRICS RT
Betrokkenheid taxateur	Iedere taxatie die wordt uitgevoerd door Cushman & Wakefield wordt intern gecontroleerd op mogelijke belangenverstrengeling. Cushman & Wakefield verklaart hierbij deze taxatie te hebben uitgevoerd als externe taxateur en dat zij geen weet heeft van recente betrokkenheid bij een transactie waarin het onderhavige taxatieobject een rol speelde.
Periode als ondertekenend taxateur	Conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt is het de taxateur, sinds 1 januari 2016, niet toegestaan de taxatie van een specifiek object meer dan zes achtereenvolgende jaren uit te voeren. Tevens geldt voor Cushman & Wakefield een maximum van negen achtereenvolgende jaren. F.L. Adema LLM MSRE MRICS REV RT - CIS HypZert MLV is voor het eerste jaar als taxateur betrokken bij de taxatie van dit object. Cushman & Wakefield V.O.F. is voor het eerste jaar betrokken bij de taxatie van het object. De taxatie valt voor zowel Cushman & Wakefield V.O.F. als de taxateur binnen de gestelde criteria.
Educatie	De bij Cushman & Wakefield werkzame taxateurs zijn opgeleid op minimaal HBO of universitair niveau. De meeste taxateurs hebben een vastgoed specifieke opleiding, deels aangevuld met MRE/MSRE. Minimaal vanaf senior-niveau zijn onze taxateurs RT-gecertificeerd en/ of aangesloten bij de RICS en volgen permanente educatie conform de regels van het NRVt en RICS. Tevens nemen alle taxateurs verplicht deel aan het interne opleidingsprogramma van Cushman & Wakefield, waar actuele onderwerpen op alle relevante gebieden behandeld worden door gerenommeerde externe sprekers.
Educatie professionaliteit per deelgebied	Cushman & Wakefield bevestigt dat de taxateurs die deze taxatie hebben uitgevoerd, beschikken over voldoende lokale en sectorale kennis van de specifieke markt.
Financiële belangen	Cushman & Wakefield verklaart hierbij dat er geen sprake is van enige vorm van financiële belangen bij de opdrachtgever en de eigenaar. Wij verwijzen verder naar onze interne gedragscode vastgelegd in de "Global Code of Business Conduct", welke beschikbaar is op onze website, waarin onder meer staat aangegeven hoe medewerkers van Cushman & Wakefield dienen om te gaan met financiële belangen bij opdrachtgevers.

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

Declaratie

De vergoeding voor de taxatieopdracht is een vast bedrag en niet afhankelijk van de uitkomst van de getaxeerde waarde.

De vergoeding voor deze taxatieopdracht is niet hoger dan 25% van de totale omzet (gebaseerd op boekjaar 2017) van Cushman & Wakefield Nederland. Tevens is de vergoeding voor deze taxatieopdracht niet hoger dan 25% van de totale omzet (gebaseerd op boekjaar 2017) van de afdeling Valuation & Advisory van Cushman & Wakefield Nederland. Er is geen enkele opdrachtgever die verantwoordelijk is geweest voor een percentage van meer dan 25% van de totale jaaronzet over 2017 van Cushman & Wakefield Nederland.

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

ALGEMEEN

RICS	Cushman & Wakefield is gereguleerd door de RICS en bekend onder firmanummer: 047501. De taxaties worden uitgevoerd conform de regels van de IVS/RICS, hetgeen betekent dat de Code of Conduct van de IVS/RICS van toepassing is. De RICS taxateurs van Cushman & Wakefield voldoen tevens aan de eisen van de RICS-taxateursregistratie (VR).
Taxatiestandaarden & richtlijnen	De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de navolgende richtlijnen/taxatiestandaarden: - Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en het Addendum Grootzakelijk Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), geldig per 1 juli 2017; - RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book") van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), 10e editie, geldig per 1 juli 2017; - International Valuation Standards (IVS) van de International Valuation Standards Council (IVSC) 2017, geldig per 1 juli 2017; - European Valuation Standards (EVS) van The European Group of Valuers Associations (TEGoVA), 8e editie, geldig per 1 juni 2016; - C&W Global Code of Business Conduct, de interne gedragscode van Cushman & Wakefield, geldig per 1 januari 2018.
Interne gedragscode	Cushman & Wakefield handelt conform een interne gedragscode, vastgelegd in een "Global Code of Business Conduct", welke beschikbaar is op onze website. Hierin staat een beschrijving van de uitgangspunten en ethische gedragingen die door alle medewerkers van Cushman & Wakefield dienen te worden aangehouden.
Interne klachtenprocedure	Cushman & Wakefield heeft conform de eisen van de RICS Regulation een interne klachtenprocedure en Cushman & Wakefield valt onder de tuchtrechtelijke controle op de naleving van de RICS professionele standaarden (PS) en taxatievoorschriften (VPS). Wij verwijzen u naar onze website inzake onze klachtenprocedure op www.cushmanwakefield.nl .
"Chinese Walls"	Binnen de geaccepteerde ethische codes (IVS/RICS) en onze interne gedragsregels zijn voldoende maatregelen genomen die moeten borgen dat er afdoende scheiding is tussen taxatieactiviteiten en makelaarsactiviteiten. Cushman & Wakefield hanteert een strikte scheiding tussen makelaars en taxateurs en werkt met fysiek en digitaal gescheiden afdelingen. Verdere uitleg over de organisatorische borging is opgenomen op onze website.
Reviews (intern)	Taxatiedossiers/rapporten worden steekproefsgewijs gereviewed op kwaliteit en compleetheid. Een review wordt uitgevoerd door een taxateur die niet bij het desbetreffende dossier betrokken is geweest.
Validatie waarderingsmodel	Het rekenmodel is gevalideerd door de Rekenmodellen Validatie Commissie van Cushman & Wakefield.

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

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, circulaire of verklaringen, zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming en instemming met vorm en context waarin het verschijnt.

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

Object

WINKELCENTRUM MOLENVLIET IN WOERDEN

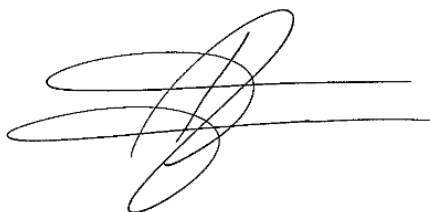
Marktwaaarde object (huidige staat)

€12.000.000,- kosten koper
(zegge: twaalf miljoen euro)

Hoogachtend,



Cushman & Wakefield V.O.F.



F.L. Adema LLM MSRE MRICS REV RT - CIS HypZert MLV

International Partner, Head of Valuation & Advisory

RICS Registered Valuer

Registratienummer: RT512279895

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

ONROERENDE ZAAK

Opdrachtgever	Sectie5 Investments N.V.	
Doel taxatie	Financieringsdoeleinden	
Waardepeildatum	7 maart 2018	
Adres	Winkelcentrum Molenvliet in Woerden	
Onroerende zaak	Het getaxeerde betreft een drietal percelen grond met hierop gesitueerd een gemengd object, bestaande uit winkelcentrum Molenvliet en de daarboven gelegen zelfstandige appartementswoningen, met erf, ondergrond en verder toe- en aanbehoren, staande en gelegen aan de Molenvlietbrink te Woerden. De bovengelegen appartementswoningen behoren niet tot het getaxeerde. De taxatieopdracht heeft enkel betrekking op de commerciële units.	
Voorgaande taxatie	Het onderhavige is door Cushman & Wakefield niet eerder getaxeerd.	
Inspectiedatum	Het object is geïnspecteerd per 7 maart 2018.	
Inspecteur(s)	De inspectie van het onderhavige object is uitgevoerd door: F.L. Adema LLM MSRE MRICS REV RT - CIS HypZert MLV	
Mate van inspectie	De objecten zijn intern en extern geïnspecteerd.	
Kadastrale gegevens	Gemeente	Woerden;
	Sectie(s)	D;
	Nummer(s)	969, 2803 & 3567;
	Oppervlakte	86 are 9 centiare (8.609 m²).
	Opmerking(en)	Daar de taxatie enkel betrekking heeft op de commerciële ruimten, zal het object juridisch gesplitst worden in appartementsrechten. Hieromtrent is echter nog geen informatie bekend bij taxateur.
Publiekrechtelijke beperkingen	Bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit, Woningwet; Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014. Beide zijn van toepassing voor de bovengelegen appartementswoningen die niet tot het getaxeerde behoren.	
Eigendom	Volgens de kadastrale gegevens is het onderhavige eigendom van Garden-End Building B.V..	
Erfdienstbaarheden	Wij hebben inzage in de leveringsakte gehad. Door ons is geen aanvullend onderzoek naar erfdienstbaarheden verricht. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat er geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen etc. van toepassing (zullen) zijn, welke een negatieve invloed op de waarde van het getaxeerde object hebben.	
Erfpacht	Niet van toepassing.	

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

Bestemming

Wij hebben inzage in het bestemmingsplan gehad. Volgens de aan ons beschikbaar gestelde informatie is de bestemming van het getaxeerde object als volgt:

Naam bestemmingsplan:	Molenvliet;
Datum vaststelling Raad:	26 oktober 2010;
Datum goedkeuring GS:	N.v.t.;
Vigerende bestemming:	Gemengd.

De op de plankaart voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn, onder andere, bestemd voor:

- Detailhandel;
- Dienstverlening;
- Horeca in de categorie 2, 3 & 4 waarbij het bestaande aantal vestigingen niet mag worden vergroot.

Het huidige gebruik is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

Eén en ander is volgens opgave van de gemeente of via het landelijke portaal voor ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

LOCATIE

Macro locatie	Het getaxeerde is gelegen in de stad en gelijknamige gemeente Woerden, in de provincie Utrecht, in het oosten van het Groene Hart. De gemeente bestaat, naast Woerden, uit de kernen Harmelen, Kamerik en Zegveld. De gemeente heeft circa 52.000 inwoners, waarvan er circa 37.000 woonachtig zijn in de stad Woerden.
Micro locatie	Het onderhavige object betreft een wijkwinkelcentrum. De directe omgeving van het getaxeerde kenmerkt zich hoofdzakelijk door de aanwezigheid van enkele commerciële units, alsmede appartementswoningen en grondgebonden woningen. De commerciële units worden gehuurd door zowel lokaal, als nationaal opererende retailers.
Stand en ligging	Voor het huidige gebruik ten behoeve van winkeldoelinden met een wijkvoorzienende functie is het object gesitueerd op een redelijk goede locatie, te midden van een woonwijk.
Bereikbaarheid	De bereikbaarheid van Woerden met het eigen vervoer is goed te noemen. Via de rijksweg A12 (Den Haag - Arnhem - Duitsland), alsmede de provinciale wegen N198, N204, N212 is Woerden goed te bereiken. Via diverse doorgaande wegen is het object vervolgens gemakkelijk te bereiken. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt als redelijk beoordeeld. Er bevinden zich enkele bushaltes in de nabije omgeving van het object.
Openbaar parkeren	Er bevindt zich een ruime parkeervoorziening in de directe omgeving van het object, alwaar men gratis kan parkeren.
Planologie	Er zijn voor zover bekend geen plannen in de directe omgeving die van invloed kunnen zijn op de waarde.
Milieu	We hebben geen inzage gehad in een milieutechnisch rapport. Wij zijn er bij de taxatie van uit gegaan dat er geen sprake is van milieubelastende zaken die een nadelige invloed op de waarde zouden kunnen hebben. Eventuele saneringskosten dienen op de waarde in mindering te worden gebracht.
Algehele indruk	Het getaxeerde is gelegen op een redelijk goede locatie met een grote parkeervoorziening in de directe omgeving. Daarnaast heeft het onderhavige object een voorzienende functie voor omliggende wijken. De algehele indruk van de locatie wordt als redelijk goed beoordeeld.
Locatiebeoordeling	De locatie wordt als redelijk tot goed beoordeeld.

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

OBJECT

Omschrijving	Het onderhavige object betreft een wijkwinkelcentrum bestaande uit 12 dagwinkels, 1 supermarkt en 1 pinautomaat. De dagwinkels beschikken over winkelruimte op de begane grond. De supermarkt beschikt naast winkelruimte op de begane grond, eveneens over magazijnruimte op de begane grond en secundaire ruimte op de verdieping. Het object is thans volledig verhuurd, waarbij de aantekening gemaakt moet worden dat de huurovereenkomst van de pinautomaat reeds is opgezegd.											
Bouwjaar	1983											
Bouwaard	Het getaxeerde is in hoofdzaak opgetrokken uit een betonnen hoofdconstructie met een betonnen vloer. De gevels bestaan uit metselwerk en zijn voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing.											
Opleveringsniveau	Het is niet bekend hoe de ruimte aan de huurder is opgeleverd. Wij gaan uit van een standaard opleveringsniveau.											
Energie label	Energie label A.											
Installaties en voorzieningen	De volgende installaties en voorzieningen zijn onder andere aanwezig: - centrale verwarming; - radiatoren; - airconditioning units; - pantry; - overige aan het object gerelateerde voorzieningen.											
Oppervlakte	Wij zijn uitgegaan van het volgende metrage: <table><tr><td>Begane grond</td><td>ca.</td><td>3.900 m²</td></tr><tr><td>1e verdieping</td><td>ca.</td><td>95 m²</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>ca.</td><td>3.995 m²</td></tr></table> (Voor een specifiek overzicht van de oppervlakte verwijzen wij naar het waarderingsmodel in de bijlage).			Begane grond	ca.	3.900 m²	1e verdieping	ca.	95 m²	Totaal	ca.	3.995 m²
Begane grond	ca.	3.900 m²										
1e verdieping	ca.	95 m²										
Totaal	ca.	3.995 m²										
Functionaliteit	Er is sprake van goed functionele en goed indeelbare winkelruimten. De maatvoering van de winkelunits wordt, ten behoeve van de exploitatie van dagwinkels, als courant beoordeeld. De maatvoering van de Jumbo supermarkt wordt eveneens als courant beoordeeld voor een full-service supermarkt.											
Parkeren	Tegenover het getaxeerde bevindt zich een ruimte parkeervoorziening, alwaar men gratis kan parkeren.											

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

Onderhoud en bouwkundige staat Wij hebben het onderhavige intern en extern geïnspecteerd. Voor zover wij tijdens onze inspectie hebben kunnen waarnemen is er sprake van een goede staat van onderhoud. Onderstaand hebben wij een opsomming gegeven van onze visuele waarnemingen tijdens de inspectie.

Indicatie staat van onderhoud

	<i>Kwaliteitsoordeel</i>
Gevels *	Goed
Kozijnen	Goed
Buitenterrein	Goed
Vloeren	Goed
Constructie	Goed
Daken/dakbedekking *	Goed
Binnenwanden	Goed
Plafonds	Goed

* voor zover waarneembaar tijdens inspectie

Definities onderhoudsindicatie

Uitstekend	Nieuwbouwkwaliteit.
Goed	Gebruikssporen zichtbaar, functievervulling is zonder meer gewaarborgd.
Redelijk	Gebruikssporen manifesteren zich in lichte gebreken zoals bijv. houtrot, corrosie, e.d. incidenteel kan de functievervulling verstoord worden.
Matig	Het verouderingsproces is dusdanig vergevorderd dat functievervulling regelmatig wordt verstoord.
Slecht	Het verouderingsproces is dusdanig vergevorderd dat functievervulling niet meer is gewaarborgd.

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

Bouwkundige staat

Door ons is uitdrukkelijk geen bouwkundig onderzoek uitgevoerd, noch hebben wij inzage gehad in een bouwtechnisch rapport. Destructief onderzoek is buiten beschouwing gelaten. Het kwaliteitsoordeel is sec de uitkomst van een visuele inspectie. Wij gaan bij de waardering ervan uit dat de algehele bouwkundige staat van het object voldoende is voor het voortbestaan van het object. Het is ons niet bekend wat de funderingsstatus van het object op dit moment is. Er is geen opgave gedaan van gebreken aan de fundering. Wij zijn bij de waardering ervan uitgegaan dat er thans geen noodzakelijk onderhoud uitgevoerd dient te worden anders dan eventueel gememoreerd. Eventuele bouwkundige en funderingstechnisch noodzakelijke verbeteringen dienen op de vastgestelde waarde in mindering te worden gebracht.

Algehele indruk

Voor het huidige gebruik ten behoeve van dagelijkse boodschappen beschikt het onderhavige object over courante afmetingen. Het onderhoudsniveau, alsmede de bouwkundige staat, worden als goed beoordeeld (voor zover waarneembaar). Daarnaast is er in de directe omgeving een ruimte parkeervoorziening aanwezig. De algehele indruk van het object wordt derhalve als goed beoordeeld.

Objectbeoordeling

Het object wordt als goed beoordeeld.

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

GEBRUIK

Huursituatie Het onderhavige object is thans volledig verhuurd aan 14 huurders, waarbij de gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomst nog 9.5 jaar betreft.

Huurinkomsten per 7 maart 2018 Volgens de aan ons ter beschikking gestelde gegevens, bedragen de huidige huurinkomsten exclusief eventuele BTW-compensaties op jaarbasis:

€804.396,-

Geschatte markthuurwaarde per 7 maart 2018 De markthuurwaarde exclusief BTW per jaar is ingeschat op:

€791.588,-

Geschatte huurherzieningshuurwaarde per 7 maart 2018 De huurherzieningshuurwaarde exclusief BTW per jaar is ingeschat op:

€781.766,-

Geschatte exploitatielasten per 7 maart 2018 De exploitatielasten exclusief BTW per jaar zijn ingeschat op:

€62.179,-

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

MARKTOMSTANDIGHEDEN

Gebruikssituatie	Het onderhavige object is in gebruik genomen ten behoeve van 12 dagwinkels, 1 supermarkt en 1 pinautomaat.
Gebruik vs. bestemming	Het huidige gebruik is in overeenstemming met de vigerende bestemming.
Marktvisie	Marktverhaal winkelmarkt Q1 2018 Op de markt voor winkelbeleggingen is in 2017 met EUR 4 miljard het hoogste beleggingsvolume ooit geregistreerd. Daarmee had het winkelsegment het op één na grootste marktaandeel. Circa 70% van alle omvangrijke beleggingstransacties (>35 miljoen) is verkocht aan cross border beleggers. De prime yields lieten een verdere afname zien tot 3,0% BAR k.k. In vergelijking met 2016 is dit een daling van 30 basispunten. In 2017 waren de drie grootste beleggingstransacties op de retailmarkt de aankoop van de Rembrandt portefeuille voor EUR 1,6 miljard door CBRE GI van IEF Capital, de verkoop van de Hudson's Bay aan het Rokin in Amsterdam door Ivy Group voor EUR 200 miljoen aan Zurich Insurance en de aankoop van de Trigon portefeuille voor EUR 191 miljoen door Retail Estates Nederland van CBRE GI. De transactie van de Rembrandt portefeuille bewijst dat grote pieken op de winkelbeleggingsmarkt verklaard kunnen worden door de beschikbaarheid van product dat past bij de latente behoefte aan kwalitatief hoogwaardig vastgoed. Ook op de winkelbeleggingsmarkt groeit de interesse van cross border beleggers, zij waren in 2017 goed voor circa 40% van het volume dat in deze asset class is belegd. De polarisatie op de winkelmarkt neemt verder toe en dat is zichtbaar in de yield ontwikkeling. Out of town retail en food-gerelateerde winkelcentra blijven populair. Er zal meer aandacht zijn voor de herontwikkeling van een aantal verouderde winkelcentra. Mede door het positieve consumentenvertrouwen en de detailhandelsomzetten, die zich duurzaam lijken te herstellen nam het vertrouwen onder beleggers in 2017 verder toe.

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

REFERENTIES

Het getaxeerde object (huidige staat)

Waardepeildatum	Adres	Aantal m ²	MHW	* MHW / m ²	MW / m ²	BAR k.k. HI
7 maart 2018	Winkelcentrum Molenvliet in Woerden	3.995 m ²	€791.588	€198	€3.004	6,70 %

* inclusief parkeren (indien van toepassing)

Verhuurtransacties

Datum	Adres	Aantal m ²	Jaarhuur	HI / m ²	Huurder
16 september 2017	Utrecht, Lamadreef	1.660 m ²	€258.240	€155	Onbekend

Toelichting: Deze referentie betreft een transactie van een supermarkt. Het object bestaat uit 1.507 m² winkelruimte op de begane grond en 153 m² op de eerste verdieping. De betaalde huur voor de begane grond betreft circa €165 per m². Het object wordt, gezien het kleinere metrage, als iets minder courant beoordeeld. Daarnaast is er in de nabije omgeving meer concurrentie aanwezig dan bij het onderhavige object.

1 februari 2018	Woerden, Molenvlietbrink	198 m ²	€31.000	€156	Onbekend
-----------------	--------------------------	--------------------	---------	------	----------

Toelichting: Deze referentie betreft een transactie van een winkelruimte, welke onderdeel is van het onderhavige winkelcentrum. Het object beschikt niet over een entree in de passage, waardoor de locatie binnen het centrum als iets minder goed wordt beoordeeld.

1 februari 2018	Woerden, Molenvlietbrink	556 m ²	€90.000	€162	Onbekend
-----------------	--------------------------	--------------------	---------	------	----------

Toelichting: Deze referentie betreft een transactie van een winkelruimte, welke onderdeel is van het onderhavige winkelcentrum. Het object beschikt niet over een entree in de passage, waardoor de locatie binnen het centrum als iets minder goed wordt beoordeeld.

Onderbouwing vastgestelde markthuurwaarde (vertaalslag naar het getaxeerde)

Op basis van de hierboven weergegeven huurtransacties, is er voor het onderhavige object een markthuurwaarde van €155 per m² tot €275 per m² gehanteerd voor de dagwinkels (afhankelijk van het metrage en de locatie binnen het centrum). De markthuurwaarde van de supermarkt wordt door ons ingeschat op €195 per m².

Beleggingstransacties

Datum	Adres	Aantal m ²	Koopsom	BAR k.k. / MW / m ²	Koper
14 december 2017	Utrecht, Verlengde Houtrakgracht	5.452 m ²	€16.330.000	7,00% - 7,50%	Vertrouwelijk

Toelichting: Deze referentie betreft een transactie van een winkelcentrum bestaande uit 16 winkelunits. Het object was ten tijde van de transactie volledig verhuurd, waaronder aan 1 full-service supermarkt en 1 discount supermarkt. Het object wordt derhalve als iets beter beoordeeld, net als de locatie. Echter, het winkelcentrum was onderdeel van een portefeuille van een vijftal winkelcentra, hetgeen de prijs enigszins drukt. Het marktsentiment was ten tijde van de transactie redelijk vergelijkbaar te noemen.

14 december 2017	Houten, Castellumpad	8.654 m ²	€25.375.000	7,00% - 7,50%	Vertrouwelijk
------------------	----------------------	----------------------	-------------	---------------	---------------

Toelichting: Deze referentie betreft een transactie van een winkelcentrum bestaande uit 32 winkelunits. Het object was ten tijde van de transactie voor circa 90% verhuurd, aan ondermeer een tweetal supermarkten. De locatie wordt als redelijk vergelijkbaar beoordeeld. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten betrof ten tijde van de transactie nog circa 4.5 jaar, hetgeen aanzienlijk minder is dan het getaxeerde object. Het marktsentiment was ten tijde van de transactie redelijk vergelijkbaar te noemen.

1 maart 2017	Nootdorp, Paradeplein	14.323 m ²	€53.400.000	7,00% - 7,50%	Vertrouwelijk
--------------	-----------------------	-----------------------	-------------	---------------	---------------

Toelichting: Deze referentie betreft een transactie van een winkelcentrum bestaande uit 54 winkelunits. Het object was ten tijde van de transactie nagenoeg volledig verhuurd (3% leegstand), aan ondermeer 2 supermarkten. De locatie wordt als redelijk vergelijkbaar beoordeeld en het onderhoudsniveau wordt als beter beoordeeld. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten betrof ten tijde van de transactie nog circa 4.5 jaar, hetgeen aanzienlijk minder is dan het getaxeerde object. Het marktsentiment was ten tijde van de transactie iets minder goed te noemen.

Onderbouwing vastgesteld rendement (vertaalslag naar het getaxeerde)

Op basis van de hierboven weergegeven beleggingstransacties, is er voor het onderhavige object een bruto aanvangsrendement gehanteerd van 6.7% op de huurinkomsten.

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

COURANTHEID

Verhuurbaarheid	Het getaxeerde betreft een wijkwinkelcentrum, welke is gelegen op een redelijk goede locatie te midden van een woonwijk in Woerden. Voor het type gebruik (dagelijkse boodschappen) hebben de commerciële units over het algemeen de juiste afmetingen. Daarnaast heeft het object een voorzienende functie voor omliggende wijken. Op basis van het gevarieerde winkelaanbod, alsmede het huidige aanbod van vergelijkbare winkelruimten en de goede parkeervoorziening, wordt de verhuurbaarheid van de winkelunits (afhankelijk van de locatie binnen het complex) als redelijk goed tot goed beoordeeld.
Verhuurtermijn	9-12 maanden
Verkoopbaarheid	Zoals reeds vermeld betreft het onderhavige object een volledig verhuurd wijkwinkelcentrum, bestaande uit 12 dagwinkels, 1 supermarkt en 1 pinautomaat, welke is gelegen op een redelijk goede locatie in Woerden. Het getaxeerde is verhuurd aan 13 huurders, waarbij de gewogen resterende looptijd van de huurcontracten nog 9.8 jaar betreft (exclusief de pinautomaat, waarvan de huurovereenkomst reeds is opgezegd). Dit wordt in de huidige markt als relatief lang beoordeeld. Goed verhuurde winkelbeleggingsobjecten die zijn gelegen op goede locaties, zijn al geruime tijd erg populair onder diverse type beleggers. Met name supermarkten worden gezien als beleggingen met een relatief laag risicoprofiel. Circa 50% van de huurinkomsten zijn afkomstig van de nationaal opererende full-service supermarktketen Jumbo, waarbij de resterende looptijd van de huurovereenkomst nog circa 14 jaar betreft. Dit zullen beleggers als positief beoordelen. Het resterende gedeelte van de huurinkomsten is afkomstig van een mix van landelijk opererende retailformules, alsmede enkele lokale ondernemers. De door ons ingeschatte markthuurwaarde en huurherzieningshuurwaarde ligt nagenoeg gelijk aan de huidige betaalde huurinkomsten (respectievelijk circa 1% en 2% lager). De verwachting is dat beleggers hiervoor geen risicocomponent zullen verdisconteren in de rendementsbepaling. Gebaseerd op bovenstaande constatering, alsmede het beperkte aanbod van dergelijke (goed verhuurde) vastgoedbeleggingsobjecten, wordt de verkoopbaarheid van het onderhavige object als goed beoordeeld.
Alternatieve aanwendbaarheid	N.v.t.
Verkooptermijn	9-12 maanden
Conclusie	Op basis van de huidige verhuursituatie, alsmede de locatie en de huidige vraag naar dit type beleggingsproduct, wordt de courantheid als goed beoordeeld. Het betreft een passend object voor particuliere beleggers, vastgoed CV's en/of (kleinschalige) vastgoedfondsen.

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

SWOT ANALYSE

Sterkten	Aanwezigheid van een full-service supermarkt. Lange gewogen resterende looptijd van de huurcontracten.
Zwakten	Huurder van de pinautomaat heeft de huurovereenkomst opgezegd.
Kansen	Verlengen van enkele kort lopende huurovereenkomsten (slechts 2 met een looptijd korter dan 4 jaar). Opnieuw verhuren van de pinautomaat.
Bedreigingen	Geen.

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

WAARDERING

Uitgangspunten

- Opname per 7 maart 2018;
- Waardering per 7 maart 2018;
- Waardering op basis van de aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij gaan ervan uit dat deze juist en volledig zijn;
- Waardering op basis van huurherzieningshuurwaarde;
- Waardering op basis van de BAR/NAR-methode en/of de DCF-methode;
- De waarde voor het object is gecorrigeerd voor contante waarde meer/minder huur en/of overige correctieposten (zie waarderingsmodel).

WINKELCENTRUM MOLENVLIET IN WOERDEN

Marktwaaarde object (huidige staat)	€12.000.000,-	kosten koper
-------------------------------------	---------------	--------------

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

DEFINITIES

Definitie volledige taxatie

Een volledige taxatie is gebaseerd op alle mogelijke waardebepalende factoren en de marktomstandigheden, per een bepaalde datum, conform de taxatierichtlijnen van de IVS/RICS en EVS/TEGoVA. De volledige taxatie omvat o.a. kadastrale gegevens, omschrijving, stand en ligging, bereikbaarheid, kwaliteit locatie, parkeervoorzieningen, bestemmingsplan, milieubepalingen, marktsituatie ter plaatse en specifiek de desbetreffende locatie, referentie transacties, huurgegevens, verhuurbaarheid/verkoopbaarheid en een SWOT analyse. In het kader van een volledige taxatie wordt de locatie en het object in ieder geval extern geïnspecteerd door de geregistreerde taxateur. Daarnaast is het uitgangspunt dat de geregistreerde taxateur het vastgoedobject ook intern beoordeelt, tenzij de geregistreerde taxateur op basis van zijn professionele inschatting een interne inspectie niet noodzakelijk acht of toegang niet mogelijk is.

Definitie hertaxatie

Een hertaxatie kan uitsluitend worden uitgevoerd indien er in de voorgaande 36 maanden tenminste een volledige taxatie door hetzelfde taxatiebedrijf is uitgevoerd. Bij een hertaxatie worden in beginsel dezelfde werkzaamheden verricht als bij een volledige taxatie. Er kunnen echter werkzaamheden of een deel van het onderzoek en/of de rapportage achterwege blijven gelet op de eerdere opgedane kennis omtrent het object. Bij een hertaxatie is het uitgangspunt dat de geregistreerde taxateur het vastgoedobject uitsluitend extern en niet intern inspecteert, tenzij de geregistreerde taxateur op basis van zijn professionele inschatting een interne inspectie noodzakelijk acht.

Definitie markttechnische update

Een markttechnische update is een waardering van een object dat reeds eerder volledig getaxeerd is door hetzelfde taxatiebureau. Een update is mogelijk tot maximaal 24 maanden na een volledige taxatie of een hertaxatie. Een update bestaat uit een herziening van het rekenmodel met alle mogelijk gewijzigde input (huurders e.d.) en market evidence. Hieronder verstaan wij in elk geval de tussentijds gewijzigde huurcontracten, mutaties, investeringen en de gewijzigde market evidence. De geregistreerde taxateur kan de markttechnische update in beginsel uitvoeren zonder opname ter plaatse.

Definitie marktwaarde

Voor de goede orde is het noodzakelijk het begrip "marktwaarde" te definiëren. Dit houdt in: "Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."

Definitie opinie over de te verwachten opbrengst bij executoriale verkoop

Opinie verwachte opbrengst bij executoriale verkoop. Een waarde opinie ten behoeve van zekerheidstelling van leningen dient in overeenstemming te zijn met IVCS (Valuation Application 2 (IVA2)). Volgens deze Standaarden, en daarmee ook De Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation Standards, mag de Executiewaarde niet als waarde begrip worden toegepast omdat een aantal essentiële elementen uit het Marktwaarde begrip ontbreken en het de marktwaardebasis ontzegt. Er is geen sprake van een bereidwillige verkoper, veelal geen sprake van een goed geïnformeerde koper en / of behoorlijke marketing en is vaak wel sprake van (enige vorm van) dwang.

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

Definitie indicatieve herbouwwaarde	Het begrip "indicatieve herbouwwaarde" wordt gedefinieerd als: een indicatie van de kosten welke gemoeid gaan met het herbouwen van het gebouw, exclusief de kosten voor de fundering, na een gehele of gedeeltelijke vernietiging van hetzelfde gebouw, op de zelfde locatie. We benadrukken dat het een indicatie van de herbouwwaarde betreft. De waarde kan slechts gebruikt worden ter ondersteuning van de uitgevoerde taxatie.
Definitie residuele grondwaarde	Het begrip "residuele grondwaarde" is berekend op basis van de residuele waardemethode. Deze wordt gedefinieerd als: De marktwaarde na herbouw minus de indicatieve herbouwwaarde. De residuele grondwaarde is daarmee afhankelijk van de omvang, locatie, marktomstandigheden, bebouwde oppervlakte, vervuiling en bestemming.
Definitie kapitalisatiemethode	De BAR/NAR-methode betreft een kapitalisatie methode. De ingeschatte bruto markthuur of huurherzieningshuur wordt na aftrek van de ingeschatte exploitatielasten (netto markthuur) gekapitaliseerd tegen een bepaald netto aanvangsrendement (NAR). 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.
Definitie DCF-methode	De DCF-methode is een waarderingsmethode dat de marktwaarde schat door het contant maken van cashflows die uit de exploitatie en de toekomstige verkoop voortkomen. Deze berekening is de meest gecompliceerde van de methodieken doordat meer inputvariabelen nodig zijn: totale inkomsten over de gehele aanhoudperiode, toekomstige kasstromen en markt disconteringsvoet. De input van meer variabelen kan de nauwkeurigheid van de marktwaarde ten goede komen wanneer de variabelen marktgerelateerd zijn. Daarentegen kunnen kleine verschillen in de variabelen significante afwijkingen in de marktwaarde veroorzaken. De DCF-methode biedt meer inzicht in de kasstromen en is daardoor goed toepasbaar bij sterk wisselende kasstromen (bijvoorbeeld incentives, investeringen en uitponden).
Definitie Comparatieve methode	De comparatieve methode is gebaseerd op het vergelijken van in de markt gerealiseerde transacties met het te waarden object. De fundamentele gedachte achter deze methode is dat de waarde van een object gelijk wordt verondersteld aan de prijzen van vergelijkbare objecten +/- aanpassingen voor verschillen. Rationele kopers zullen niet met een hogere prijs genoegen nemen dan de prijs van een substituuut. Deze methode is het meest geschikt voor homogeen en courant onroerend goed. Naargelang minder vergelijkingen beschikbaar zijn, is de verkoopprijs moeilijker te voorspellen. Deze methode vereist om die reden voldoende transactiegegevens van vergelijkbare objecten. De verkoopopbrengstenvergelijking methode is het meest bruikbaar voor homogeen vastgoed (veelvoorkomende woningen) of courant vastgoed. De voordelen van deze methode betreffen de eenvoudigheid, objectiviteit en communiceerbaarheid. De methode is echter moeilijk toe te passen bij heterogeen vastgoed en bij beleggingsvastgoed doordat de gebruikssituatie doorgaans verschilt.

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

Definitie Actuele kostprijs	Onder de actuele kostprijs wordt verstaan: a) de actuele inkoopprijs en de bijkomende kosten van een actief verminderd met afschrijvingen; of b) de actuele aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten welke rechtstreeks aan de vervaardiging van een actief kunnen worden toegerekend, verminderd met afschrijvingen. In deze kosten kunnen worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging van het actief kan worden toegerekend.
Definitie Netto aanvangsrendement	Kapitalisatieberekeningen zijn gebaseerd op hetzelfde principe, maar de wijze waarop het wordt toegepast verschilt enigszins van taxateur tot taxateur. Vaak worden de netto huurinkomsten, de netto markthuur of netto huurherzieningshuur gekapitaliseerd met behulp van een netto aanvangsrendement. Na die kapitalisatie kunnen nog diverse correcties plaatsvinden voor bijvoorbeeld het verschil tussen huurinkomsten en markthuur, leegstand, achterstallig onderhoud, erfpacht of andere aspecten. De wijze waarop een kapitalisatieberekening vorm krijgt heeft invloed op de werking van het gebruikte aanvangsrendement. De definities van die aanvangsrendementen zijn dus verschillend. Wel kan er behoudens dit inputgetal een netto aanvangsrendement worden berekend door de marktwaarde vrij op naam te delen door de netto huurinkomsten. Dit output rendement is wel goed vergelijkbaar en dient als een van de resultaten in de berekening of de rapportage te worden opgenomen.
Definitie Exit yield	Voor het uitvoeren van een DCF-berekening is aan het einde van de beschouwingsperiode een eindwaarde nodig. Deze eindwaarde wordt veelal berekend op basis van de verwachte inkomsten aan het einde van de beschouwingsperiode en een exit yield. De exit yield wordt vaak gerelateerd aan het bruto of netto aanvangsrendement en gecorrigeerd voor veroudering van het gebouw.
Definitie Disconteringsvoet	De disconteringsvoet bepaalt de marktconforme vergoeding voor de gedane investering rekening houdend met de risico's die voortvloeien uit de verwachte toekomstige kasstromen die voortkomen uit het investeringsobject. Omdat er geen eenduidige opbouw van toekomstige kasstromen bestaat, zal de disconteringsvoet van taxateur tot taxateur verschillen. Behoudend opgebouwde kasstromen kennen weinig risico en dienen daarom contant gemaakt te worden met een relatief lage disconteringsvoet. Kasstromen die daarentegen veel risicovolle elementen bevatten dienen contant gemaakt te worden met een hogere disconteringsvoet. Deze rekenmethodiek is buitengewoon geschikt om diverse scenario's te analyseren, aangezien de aanpassingen in de kasstroom en aanpassingen in de disconteringsvoet direct met elkaar te vergelijken zijn. Echter, de disconteringsvoet die de ene taxateur voor een specifieke kasstroom hanteert, is niet vergelijkbaar met de disconteringsvoet die een andere taxateur voor een andere specifieke kasstroom hanteert. Gebruikers van taxatierapporten dienen derhalve zeer terughoudend te zijn in het gebruik van de gehanteerde disconteringsvoeten of resulterende internal rates of return voor vergelijkingsanalyses.

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

ALGEMENE BEPALINGEN

Grondslag taxatie

Voor de goede orde is het noodzakelijk het begrip "marktwaaarde" te definiëren. Dit houdt in: "Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."

Eigendomsrechten en huurcontracten

Onze taxatie is gebaseerd op informatie die door de opdrachtgever ter beschikking is gesteld ten aanzien van eigendomsrechten, huurcontracten, aanzeggingen en overige op de waarde vaststelling van invloed zijnde factoren.

Tenzij ons het tegendeel meegedeeld is, heeft onze taxatie plaatsgevonden ervan uitgaande:

- A) dat elk object uit een (of meerdere) verkoopbare eigendomsrecht(en) bestaat, vrij van ongebruikelijke bezwarende bepalingen, clausules of andere lasten;
- B) dat er met betrekking tot erfpachtrechten noch onredelijke of ongebruikelijke clausules bestaan, die de waarde nadelig zouden kunnen beïnvloeden, noch ongebruikelijke beperkingen of voorwaarden ten aanzien van de toekenning of het beschikkingsrecht van het onroerende goed;
- C) dat huurcontracten met betrekking tot de onroerende zaken standaard ROZ-contracten zijn en geen ongebruikelijke of bezwarende bepalingen of clausules bevatten, die de waarde zouden kunnen beïnvloeden;
- D) dat er bij de huurcontracten geen sprake is van ophanden zijnde huuraanpassingen of verlenging van het huurcontract, waarbij alle aankondigingen niet rechtsgeldig zijn en niet binnen de geldende termijn plaatsgevonden hebben;
- E) dat alle ruimten die niet verhuurd of door de eigenaar of haar medewerkers in gebruik zijn, leeg kunnen worden opgeleverd.

Bestemming

Wij hebben geen formeel juridisch onderzoek ingesteld naar de bestemming, maar hebben ons gebaseerd op mondelinge en deels schriftelijke informatie van de gemeentelijke planologische dienst.

Wij zijn ervan uitgegaan dat het object geen onderwerp zal worden van (voorstellen tot) onteigening.

Wij zijn ervan uitgegaan dat het object conform een geldige bouwvergunning/omgevingsvergunning is gebouwd en is of zal worden betrokken en gebruikt zonder schending daarvan of schending van andere van overheidswege benodigde vergunningen.

Bouwconstructie en onderhoud marktwaaarde

Wij hebben geen bouwkundig onderzoek verricht ten aanzien van de onroerende zaak, noch ten aanzien van de infrastructuur van de installaties of machinerieën. Wij kunnen derhalve geen mening uiten ten aanzien van de bouwconstructie en de infrastructuur.

Bij onze taxatie zijn echter wel de ons verstrekte informatie, alsmede de gebreken die wij tijdens onze inspectie ontdekt hebben meegenomen. Verder is onze taxatie erop gebaseerd, dat er geen verborgen defecten, achterstallig onderhoud of andere omstandigheden zijn, die onze taxatie wezenlijk zouden kunnen beïnvloeden.

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

	Wij hebben geen bestanddelen van de onroerende zaak geïnspecteerd die bedekt, niet getoond of niet toegankelijk zijn en bij onze taxatie zijn wij ervan uitgegaan, dat deze zich in vergelijkbare staat van onderhoud bevinden als de ruimten die wij wel geïnspecteerd hebben. Wij hebben geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van aluminiumcement, calciumchloride, asbest en andere schadelijke stoffen. Wij zijn bij de taxatie ervan uitgegaan dat er bij de constructie geen schadelijke of verdachte stoffen en technieken aangewend zijn.
Grond en verontreiniging	Wij hebben geen onderzoek ingesteld naar de gesteldheid/ stabiliteit van de grond en hebben de taxatie uitgevoerd, ervan uitgaande, dat alle opstallen in overeenstemming met de gesteldheid van de grond gebouwd zijn. Ten aanzien van mogelijk te ontwikkelen onroerende zaken zijn wij bij onze taxatie ervan uitgegaan, dat er geen sprake van een slechte gesteldheid van de grond is, die de bouwkosten nadelig beïnvloeden. Tenzij anders is vermeld in het taxatierapport, hebben wij geen onderzoek verricht of tests uitgevoerd, noch hebben wij informatie van u of van een deskundige op dit gebied ontvangen, waaruit de aanwezigheid of anderszins van verontreiniging of verontreinigende stoffen in het onderhavige perceel of in andere grond (inclusief het grondwater) blijkt. Derhalve zijn wij bij onze taxatie ervan uitgegaan, dat er geen sprake is van vervuiling, die onze taxatie nadelig zou kunnen beïnvloeden. Eventuele saneringskosten dienen op de waarde in mindering te worden gebracht.
Technische installaties	Bij opstallen, die op eigen grond staan, zijn de gebruikelijke installaties van de verhuurder, zoals liften, roltrappen en centrale verwarming, als onderdeel van het gebouw beschouwd en opgenomen in de waarde van de getaxeerde activa. Bij de opstallen die op erfpachtgrond staan, zijn deze installaties, tenzij ons het tegendeel meegedeeld is, beschouwd als zijnde eigendom van de verhuurder bij vernieuwing van het huurcontract. Installaties en machinerieën die met bewerking/productie te maken hebben en inrichting van de huurders/ bedrijven, zijn bij onze taxatie buiten beschouwing gebleven.
Algemene uitgangspunten	Wij zijn niet verbonden met de eigenaar of huurder van bovengenoemd object, noch hebben wij de eigenaar of huurder geadviseerd. Bij onze taxatie zijn wij uitgegaan van informatie die door de opdrachtgever is verstrekt en/ of die wij uit eigen onderzoek verkregen hebben. Wij zijn ervan uitgegaan, dat deze correct en volledig is en dat er geen informatie achtergehouden is die onze taxatie zou kunnen beïnvloeden. Ten aanzien van overeenkomsten met huurders geldt dat, hoewel wij informatie die ons ten dienste stond, in aanmerking genomen hebben, wij geen formeel rapport over de financiële status van de huurder(s) ontvangen hebben. Wij hebben geen enkele informatie ontvangen die erop duidt, dat er van aanzienlijke huurachterstand sprake is of dat de huurder(s) niet in staat is om aan zijn verplichtingen krachtens het huurcontract(en) te voldoen. Bij onze taxatie zijn wij ervan uitgegaan dat dit correct is.

Waardepeildatum 7 maart 2018

Winkelcentrum Molenvliet in Woerden

**Nadere aannamen en
voorwaarden**

Onze taxatie is exclusief BTW, tenzij anders is aangegeven.

In het geval het object is gelegen op erfpachtgrond zijn wij ervan uitgegaan dat het object conform de eventueel geldende erfpachtvoorwaarden gebouwd en in gebruik genomen is.

Wij hebben rekening gehouden met de normale jaarlijkse exploitatiekosten, die de eigenaar kan verwachten op basis van informatie, die wij hebben ontvangen.

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). Indien wij hiervan zijn afgeweken, is dit in het voorgaande vermeld.

Bijlage 5 | Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen

Molenstede Vastgoedfonds is het eenendertigste fonds dat de Initiatiefnemer initieert. Hiervoor werden S5 Vitae Fonds, Hovelstede Vastgoedfonds, Gelderstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoed, S5 SPF Retailfonds, Vaartstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfonds, 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 geïnitieerd.

S5 Vitae Fonds werd opgericht op 1 december 2017 met een fondsomvang van € 14.367.500 en een eigen vermogen van € 6.000.000. Het fonds is een groeifonds dat er naar streeft in de eerste vijf jaar na oprichting door te groeien tot een omvang van circa € 200.000.000. Het fonds belegt in zorgvastgoed.

Hovelstede Vastgoedfonds werd opgericht op 27 januari 2017 met een fondsomvang van € 12.100.000 en een eigen vermogen € 4.850.000. Het fonds belegt in een winkelcentrum in Goirle.

Gelderstede Vastgoedfonds werd opgericht op 31 mei 2017 met een fondsomvang van € 19.650.000 en een eigen vermogen € 8.300.000. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Emmen met onder meer twee supermarkten, alsmede in het vastgoed van een supermarkt en twee winkels in het stadscentrum van Geldrop.

Hofstede Vastgoedfonds werd opgericht op 16 november 2016 met een fondsomvang van € 17.340.000 en een eigen vermogen € 6.840.000. Het fonds belegt in twee wijkwinkelcentra in Lisse en Raalte met drie supermarkthuurovereenkomsten met Jumbo en Dirk.

Heijdestede Vastgoedfonds werd opgericht op 30 juni 2016 met een fondsomvang van € 9.530.000 en een eigen vermogen van € 4.030.000. Het supermarktfonds belegt in een Jumbo-supermarkt met Mediq-apotheek in Terheijden en een PLUS-supermarkt in Uden.

S5 Armando Vastgoed is recent geïnitieerd en nog niet aangegaan. Het fonds zal indirect beleggen in een onroerendgoedportefeuille met vijftien winkelcomplexen in Nederland.

S5 SPF Retailfonds werd opgericht op 11 januari 2016. Dit fonds belegt in solitaire supermarkten en winkelcentra op vijf locaties met in totaal zes supermarkten. De fondsomvang bedraagt € 35.600.000 met een eigen vermogen van € 12.900.000.

Vaartstede Vastgoedfonds werd opgericht op 3 juli 2015 met een fondsomvang van € 12.300.000 en een eigen vermogen van € 5.450.000. Het supermarktfonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Heemskerk met een langjarig verhuurde Jumbo-supermarkt en Action als voornaamste huurders.

Emmastede Vastgoedfonds werd opgericht op 16 januari 2015 met een fondsomvang van € 9.300.000 en een eigen vermogen van € 4.150.000. Het supermarktfonds belegt in een Albert Heijn-supermarkt in Zeist en een PLUS-supermarkt met Trekpleister-drogisterij in Borne.

S5 CRE Vastgoedfonds CV werd opgericht op 13 mei 2014 met een eigen vermogen van € 3.500.000. Het fonds belegt indirect in een onroerendgoedportefeuille die oorspronkelijk bestond uit elf en inmiddels tien winkelcomplexen in Nederland.

Willemstede Vastgoedfonds werd opgericht op 5 september 2013 met een fondsomvang van € 12.700.000 en een eigen vermogen van € 5.700.000. Het supermarktfonds belegt in een Jumbo-supermarkt met vier dagwinkels in Tilburg en een Jumbo-supermarkt in Zwolle.

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.

Bijlage 6 | Betrokken partijen

Initiatiefnemer

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

Beheerder

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

Houdster

Stichting Molenstede Vastgoedfonds
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 – 30303
Website: www.teslincs.nl

Bewaarder

TCS Depositary B.V.
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 – 30303
Website: www.teslincs.nl

Accountant

Deloitte Accountants BV
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA 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

Juridisch Adviseur (toezichtrechtelijke aspecten)

Brands Advocaten
Velperweg 28
6824 BJ Arnhem
Telefoon: 026 – 445 2085
Website: www.brandsadvocaten.nl

Juridisch Adviseur (vastgoed)

Lexence N.V.
Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam
Telefoon: 020 – 5736 736
Website: www.lexence.com

Notaris

Lexence N.V.
Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam
Telefoon: 020 – 5736 736
Website: www.lexence.com

Technisch en bouwkundig adviseur

K3H Advies BV
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 structurering van het Fonds

Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV
Handelsweg 59 C
1181 ZA Amstelveen
Telefoon: 020 – 643 8381
E-mail: info@reyersen.nl
Website: www.reyersen.nl

Neem voor meer informatie contact op met
Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV
Handelsweg 59 C | 1181 ZA Amstelveen
Postbus 275 | 1180 AG Amstelveen
T + 31 (0)20 643 8381
E info@reyersen.nl | www.reyersen.nl

Molenstede Vastgoedfonds is een initiatief van
Sectie5 Investments NV
John M. Keynesplein 25 | 1066 EP Amsterdam
T +31 (0)20 670 1265
E info@sectie5.nl | www.sectie5.nl



De waarde van uw belegging kan fluctueren. Risico's van
beleggen in commercieel onroerend goed zijn onder meer
leegstand en waardefluctuaties. In het verleden behaalde
resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.