

P R O S P E C T U S

Gelderstede Vastgoedfonds

5 M E I 2017

SECTIE 5 INVESTMENTS

in samenwerking met



Reyersen van Buuren
Vastgoedbeleggingen

Gelderstede Vastgoedfonds

Inhoudsopgave

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	24
Sectie 7 Fiscale aspecten	33
Sectie 8 Structuur Fonds en rechten van Participanten	37
Sectie 9 Initiatiefnemer	41
Sectie 10 Deelname	42
Sectie 11 Definities	43
Sectie 12 Mededeling Beheerder	46
Sectie 13 Juridische aspecten	47
Sectie 14 Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer en werkkapitaal	52

Bijlagen:

Bijlage 1 Fondsvoorwaarden van Gelderstede Vastgoedfonds	53
Bijlage 2 Onderzoeksrapport accountant	61
Bijlage 3 Mededeling belastingadviseur	62
Bijlage 4 Nadere informatie omtrent taxateur en taxatierapport Objecten	63
Bijlage 5 Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen	70
Bijlage 6 Betrokken partijen	72

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 Gelderstedes 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 30 mei 2017 (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 15 augustus 2017. 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 ontlelen. Slechts de inhoud van het Prospectus is bindend. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is. Financiële intermediairs die het Prospectus gebruiken zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.

afdeling B - Uitgevende instelling

B.1	Officiële en handelsnaam	De officiële naam en handelsnaam van de uitgevende instelling (het Fonds) is Gelderstedes 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 (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster, die wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten) (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 aan- gaande de activiteiten van het Fonds	Het Fonds gaat beleggen in het vastgoed van twee wijkwinkelcentra waarin onder meer drie supermarkten zijn gevestigd.. 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. 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 de Objecten 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%. De omzet van Nederlandse supermarkten bedroeg in 2016 € 35,9 miljard. Dit is een stijging van 4,6% ten opzichte van 2015. 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 stem- recht	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 7,9% per jaar. Het geprognosticeerde Indirect rendement (verkoopresultaat) over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 22,2%, oftewel 2,2% (enkelvoudig) per jaar. Over een beleggingsperiode van tien jaar wordt een Gemiddeld totaalrendement geprognosticeerd van 10,1% (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 verkla- ring 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	Beleggingsdoelstel- ling 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. De Objecten worden naar verwachting voor 42,2% van de totale Financieringsbehoefte gefinancierd met de door de Participanten ingelegde gelden en naar verwachting voor 57,8% met een hypothecaire financiering. De hoogte van de rente op deze hypothecaire financiering is nog niet bekend.
B.35	Beperkingen ter zake van het aangaan van leningen	Naast de hypothecaire financiering van naar verwachting 57,8% van de Financieringsbehoefte, worden gedurende de looptijd naar verwachting geen (additionele) leningen aangegaan. De Beheerder kan evenwel besluiten tot het herfinancieren van de Objecten. 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 de Objecten 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).

afdeling B - Uitgevende instelling

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 de Objecten beleggen.
B.39	Meer dan 40% van de bruto-activa belegd in een andere beleggingsinstelling	Niet van toepassing; het Fonds zal uitsluitend in de Objecten beleggen.
B.40	Dienstverleners en vergoedingen	Onder meer de volgende partijen verlenen diensten aan het Fonds tegen de volgende vergoedingen: a. 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 de Objecten een vergoeding van 2,95% (te vermeerderen met BTW, dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW) over de koopsom van de Objecten ontvangt (van € 516.250 (exclusief BTW)); b. de Beheerder, die: - voor het beheer van het Fonds jaarlijks 4,0% (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: (i) 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 de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 5.000 te vermeerderen met BTW, overschrijden; (ii) voor het afhandelen van schadegevallen met betrekking tot de Objecten, 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; (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 de Objecten, 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. Boven-genoemde vergoedingen worden vermeerderd met BTW, dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW; c. de Bewaarder, die voor het bewaren een jaarlijkse vergoeding ontvangt van € 9.500 (exclusief BTW) voor de bewaartaken;

afdeling B - Uitgevende instelling

		d. TCS Fund Services BV die de bestuurders levert voor de Houdster, waarvoor ze jaarlijks een vergoeding van € 5.000 (exclusief BTW) ontvangt; e. Adviesgroep Reyersens van Buuren bv, die (a) de beleggingspropositie onderzoekt, beoordeelt en commentarieert en de structureren van het Fonds begeleidt tegen een Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3% van het Beleggerskapitaal (van derhalve € 249.000 (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 de Objecten, tegen een vergoeding van € 10.400 (exclusief BTW).
B.41	Beheerder en Bewaarder en hun toezicht-rechtelijke 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	Beleggingsportefeuille	Het Fonds gaat beleggen in het vastgoed van het in 2012 nieuw gebouwde wijkwinkelcentrum Emmerhout in Emmen met onder meer twee 10-jarige supermarkthuurovereenkomsten (een Lidl- en Jumbo-supermarkt) en zeventien dagwinkels (een Big Bazar, Wibra-kledingwinkel, Kruidvat, Buijsman Automaten, Dierenwinkel Borghuis, Bakkerij Kolkman, Readshop, Mitra-slijterij, cafetaria Smulwereld Emmerhout, Asia Supermarkt, Wijkvereniging Emmerhout, Italiaans restaurant Il Sapore, Schoonenberg Hoorcomfort, Diando Decoratie & Cadeauwinkel, Bloemenboetiek Creatief, Salon Duo Kapper en een leegstaande winkelunit), alsmede in het vastgoed van een Albert Heijn-supermarkt en twee dagwinkels (Team Kappers en een leegstaande winkelunit) in het centrum van Geldrop. Op een leegstaande winkelunit in Emmen en een in Geldrop na zijn de Objecten verhuurd. Van een andere winkelunit in Emmen expireert de huurovereenkomst op 30 september 2017 en heeft de huurder de huurovereenkomst per die datum opgezegd.
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 830 Participaties uitgegeven. De Participaties kennen geen nominale waarde.

afdeling C - Effecten

C.4	Rechten verbonden aan de Participaties	Aan de Participaties zijn financiële rechten en zeggenschapsrechten verbonden. Het resultaat van het Fonds komt (na aftrek van alle kosten en vergoedingen in verband met de exploitatie van de Objecten en het Fonds) ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Een Participant kan 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 de Objecten; - ontbinding van het Fonds; - opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden; - opzegging van de 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 toezichhoudende 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 de Objecten (voor een deel) worden 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 de Objecten) 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: · 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.

afdeling C - Effecten

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 - de Objecten niet of slechts tegen ongunstige voorwaarden kunnen worden gefinancierd, dalende in de marktprijzen voor supermarkten en winkels, achterstallig onderhoud van de Objecten, fiscale risico's, milieu- en wet- en regelgevingsrisico's en het risico dat door hogere kosten dan voorzien de geprognosticeerde rendementen niet worden gerealiseerd. Voor de hypothecaire financiering van de Objecten is nog geen overeenkomst met een hypotheekfinancier (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 - de Objecten nog niet zijn verkocht én geen nieuwe financiering(en) met een hypotheekfinancier kan (kunnen) worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden dan waarmee in de prognose rekening is gehouden. Indien geen nieuwe financiering met een hypotheekfinancier kan worden afgesloten ontstaat het risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten. Indien een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden dan waarmee in de prognose rekening is gehouden, heeft dat ook een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten. De drie grootste Objecten waarin het Fonds zal beleggen betreffen een Jumbo-supermarkt, een AH-supermarkt en een Lidl-supermarkt. Van de totale huurinkomsten uit alle Objecten wordt bijna 25%, bijna 20% respectievelijk bijna 20% gegenereerd uit deze supermarkten. Het Fonds loopt derhalve een relatief groot debiteurenrisico op de respectievelijke huurders van die supermarkten. Als een of meerdere van die huurders in staat van insolventie geraken of anderszins de huurtermijnen niet (tijdig) voldoen, kan dit een zeer ernstig negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten en zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging. Bij twee winkelunits waarin het Fonds zal beleggen is sprake van leegstand. Bij een andere winkelunit expireert de huurovereenkomst op 30 september 2017 en de huurder heeft per die datum de huurovereenkomst opgezegd. Deze twee winkelunits vertegenwoordigen 3,58% van de waarde van de Objecten. De huidige leegstand van bedoelde winkelunit en de mogelijke leegstand per 1 oktober 2017 van de andere bedoelde winkelunit, brengt het risico met zich mee dat, om die winkelunit(s) verhuurd te krijgen, een huurdersincentive zoals een huurvrije periode, afbouwbijdrage/fit out bijdrage of ingroei huur moet worden toegekend. Leegstand gaat 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	De Objecten worden voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire financiering. Negatieve ontwikkelingen met betrekking tot de waarde van de Objecten zullen daardoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissievergoeding). Naar verwachting wordt het Fonds aangegaan op 30 mei 2017 (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 15 augustus 2017. 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 15 augustus 2017, 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 15 augustus 2017 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 de Objecten tegen acceptabele voorwaarden aan het einde van de verwachte looptijd niet mogelijk is en/of de vergadering van Participanten niet instemt met een voorgenomen verkoop, kan dat een langere dan de verwachte looptijd van het Fonds tot gevolg hebben. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst. Voorts kan de illiquiditeit van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.
-----	--	---

afdeling E - Aanbieding

E.1	Netto-opbrengsten en geschatte kosten van de uitgifte	De opbrengst bij de uitgifte van alle Participaties bedraagt € 8.300.000 (exclusief Emissievergoeding). De totale kosten van de uitgifte worden geschat op € 914.574 (exclusief Emissiekosten). De netto-opbrengst van de uitgifte wordt derhalve geschat op € 7.385.426.
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 de Objecten te verwerven, te exploiteren en te verkopen. De Objecten worden naar verwachting voor 42,2% van de totale Financieringsbehoefte gefinancierd met de door de Participanten ingelegde gelden (en naar verwachting voor 57,8% met een hypothecaire financiering). Van de opbrengst van de uitgifte wordt naar verwachting in totaal een bedrag van € 2.116.598 besteed aan kosten voor de hypothecaire financiering, aan kosten die verband houden met het kopen en verwerven van de Objecten 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 € 6.183.401 wordt aangewend, zoals gezegd tezamen met het bedrag van de hypothecaire financiering, voor de aankoop en verwerving van de Objecten 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 30 mei 2017 (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 15 augustus 2017. De Beheerder behoudt zich het recht voor om de verkoper van de Objecten 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.

afdeling E - Aanbieding

		Er zijn in totaal 830 Participaties beschikbaar. 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 15 augustus 2017. De Beheerder heeft het recht inschrijvingen zonder opgaaf 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 Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, huuropbrengsten van de Objecten 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 7,0% 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 7,0% 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 7,0% 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 de Objecten is het bedrag van € 19.650.000 nodig. In dat bedrag is inbegrepen een liquiditeitsreserve, alle kosten en vergoedingen die verband houden met de koop van de Objecten, de opzet van het Fonds en het aanbieden en uitgeven van de Participaties. Van het bedrag van € 19.650.000 wordt € 11.350.000 gefinancierd met een hypothecaire financiering. Voor de financiering van het verschil (van € 8.300.000) biedt het Fonds 830 Participaties aan van € 10.000 elk (exclusief Emissievergoeding). In verband met de vergoedingen die zij ontvangen hebben de Initiatiefnemer, de Beheerder, de Bewaarder en Adviesgroep Reyersens van Buuren 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	Verwatering	Niet van toepassing; de uitgifte van de Participaties heeft geen (onmiddellijke) verwatering 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 (de Objecten) zijn risico's verbonden. Het zich realiseren van bedoelde risico's kan een nadelige invloed hebben op het geprognosticeerde rendement. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen en de mogelijkheid bestaat dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd 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. De Objecten betreffen uitsluitend in Emmen en Geldrop (Nederland) gelegen onroerend goed. Negatieve ontwikkelingen op de lokale of Nederlandse onroerendgoedmarkt kunnen ertoe leiden dat de verkoopwaarde en/of de verhuurwaarde van de Objecten dalen, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten. De Objecten worden voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire financiering. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.

2.3 Debiteurenrisico

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

De drie grootste Objecten waarin het Fonds gaat beleggen betreffen een Jumbo-supermarkt, een AH-supermarkt en een Lidl-supermarkt, die worden gehuurd door respectievelijk C1000 Vastgoed BV, Ahold Europe Real Estate & Construction BV en Lidl Nederland GmbH. Van de totale huurinkomsten uit alle Objecten wordt 25%, bijna 20%, respectievelijk bijna 20% gegenereerd uit deze supermarkten. Het Fonds loopt derhalve een relatief groot debiteurenrisico op C1000 Vastgoed BV, Ahold Europe Real Estate & Construction BV en Lidl Nederland GmbH. Als een, twee of alle drie van deze vennootschappen/huurders in staat van insolventie geraken of anderszins de huurtermijnen niet (tijdig) voldoen, kan dit een zeer ernstig negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten en zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

2.4 Leegstandsrisico

Een huurovereenkomst kan eindigen. Uitgezonderd twee huurovereenkomsten en behoudens verlenging eindigen de huurovereenkomsten met betrekking tot de Objecten 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 mogelijk zelfs tot additionele kosten die ten laste komen van het vermogen van het Fonds. Deze additionele kosten kunnen ontstaan doordat ten laste van het Fonds - de Objecten worden voor rekening en risico van het Fonds verhuurd - een 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 twee winkelunits waarin het Fonds zal beleggen is sprake van leegstand. Het betreft een winkelunit in Emmen van 61 m² en een winkelunit in Geldrop van 187 m². Deze twee winkelunits vertegenwoordigen 3,58% van de waarde van de Objecten. Bij een derde winkelunit - in Emmen van 74 m² - expireert de huurovereenkomst op 30 september 2017 en de huurder heeft per die datum de huurovereenkomst opgezegd. De huidige leegstand van bedoelde twee winkelunits en de mogelijke leegstand per 1 oktober 2017 van de derde bedoelde winkelunit, brengt het risico met zich mee dat, om die winkelunits verhuurd te krijgen, een huurdersincentive zoals hiervoor bedoeld (huurvrije periode, afbouwbijdrage/fit out bijdrage, ingroei huur) moet worden toegekend. Hoewel voor de twee thans leegstaande winkelunits een huurgarantie voor drie jaar met de verkoper is overeengekomen, ligt die huurgarantie onder de (getaxeerde) markthuurwaarde en is de kredietwaardigheid of financiële positie van de verkoper niet getoetst. Indien geen wederverhuur plaatsvindt, de verkoper zijn garantie niet nakomt of een huurvrije periode, 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 vestigingen van Lidl, Jumbo en Albert Heijn - 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 de Objecten 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 wat grotere 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 verhuurbaar oppervlak. Leegstand van 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 de Objecten

Bij vervreemding van de Objecten kan de verkoopwaarde lager zijn dan de geprognosticeerde verkoopprijs. De waarde bij de verkoop van de Objecten is niet alleen afhankelijk van externe macro-economische factoren en de situatie op de Nederlandse onroerendgoedmarkt maar tevens van de lopende huurcontracten en de mogelijkheid om deze huurcontracten wederom voor een langere periode te verlengen. Uitgezonderd één huurovereenkomst en behoudens verlenging eindigen de huurovereenkomsten met betrekking tot de Objecten 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 de Objecten 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 de Objecten moet worden aangehouden (loan to value-clausule of LTV). De waarde van de Objecten 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 de Objecten 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 of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zou ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

2.6 Onverzekerde schade

Door middel van een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering is het vermogen van het Fonds verzekerd tegen voorkomende risico's, zoals brand- en waterschade, alsmede de hieruit voortvloeiende huurderiving voor een periode van minimaal twaalf maanden. Schade als gevolg van natuurrampen, terreur en oorlog zijn echter niet te verzekeren en komen derhalve voor rekening en risico van het vermogen van het Fonds. Daarnaast zal er telkens sprake zijn van een eigen risico per verzekering. Indien zich een schadevalvoort doet met betrekking tot de Objecten 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.

2.7 Inflatie-risico

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

2.8 Liquiditeitsrisico

Bij tegenvallers in de exploitatie van de Objecten 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.

2.9 Rente- en aflossingsrisico

Voor de hypothecaire financiering van de Objecten 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 de Objecten deels worden 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

Inflatie

	Gemiddeld inflatiepercentage	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
conform prognose	1,8%	7,9%	2,2%	10,1%
lager dan prognose	0,8%	7,1%	0,1%	7,2%

Financieringsrente

	Financieringsrente	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
conform prognose	3,75%	7,9%	2,2%	10,1%
hoger dan prognose	4,25%	7,2%	2,2%	9,4%

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 de Objecten gedeeltelijk met vreemd vermogen zijn gefinancierd. Het Exploitatieresultaat zal bij een stijgende marktrente of een stijgende (liquiditeits)opslag een neergaande lijn laten zien. Dit zal ten koste gaan van het rendement voor de Participanten. 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 de Objecten 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.

2.10 Herfinancieringsrisico

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

2.11 Risico van beperkte verhandelbaarheid

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. 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 verhandelbaarheid 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.

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

In het verlengde van het risico van beperkte verhandelbaarheid 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 de Objecten tegen acceptabele voorwaarden aan het einde van de verwachte looptijd niet mogelijk is en/of de vergadering van Participanten niet instemt met een voorgenomen verkoop, kan dat een langere dan de verwachte looptijd van het Fonds tot gevolg hebben. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst. In combinatie met het risico van de beperkte verhandelbaarheid 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.

2.13 Onderhoudsrisico

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

2.14 Milieurisico

De bodem waarop de Objecten staan is onderzocht. Er is geen ernstige vervuiling gebleken. Ook zijn de Objecten 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 de Objecten kunnen eventuele kosten van sanering in beginsel niet worden verhaald zodat, als na levering zou blijken dat sanering noodzakelijk is, die kosten in beginsel ten laste van het vermogen van het Fonds zullen komen en kunnen leiden tot een lager dan geprognosticeerd rendement voor de Participanten.

2.15 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 specifiek voorliggende casus uitspraak te doen. De Hoge Raad heeft in haar arrest het begrip bijzonder overheids-toezicht 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 overheids-toezicht. 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 € 12.081 gemiddeld per jaar) dan zal het Direct rendement naar verwachting afnemen van 7,9% naar 7,7% per jaar en zal het Gemiddeld indirect rendement naar verwachting gelijk blijven aan 2,2% per jaar.

2.16 Risico van latere Aanvangsdatum

Naar verwachting wordt het Fonds aangegaan op 30 mei 2017. Het is echter niet uit te sluiten dat op die datum nog niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst of nog geen hypothecaire financiering voor de Objecten is verkregen. Voor die situatie heeft de Beheerder zich het recht voorbehouden de Aanvangsdatum uit te stellen tot uiterlijk 15 augustus 2017.

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 15 augustus 2017, 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 15 augustus 2017 in onzekerheid verkeren of het Fonds wordt aangegaan zonder dat zij, in de tussentijd, kunnen beschikken over de door hen betaalde bedragen.

2.17 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 politieke leiders, transparantie bij de economische besluitvorming, nationale veiligheid en geopolitieke risico's.

De waarde van beleggingen kan worden beïnvloed door wet- en regelgeving en de hiervoor bedoelde politieke risico's. Wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving op het gebied van onder meer huur en huurbescherming, milieu- en bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, inrichtingseisen en veiligheidsvoorschriften alsmede bedoelde politieke risico's kunnen directe invloed hebben op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van de Objecten en daarmee op het rendement voor het Fonds. Geen zekerheid kan worden gegeven dat de wet- en regelgeving, dan wel de interpretatie, uitvoering of wijziging van bestaande wet- en regelgeving of bedoelde politieke risico's, niet zullen leiden tot extra kosten of geen andere nadelige gevolgen zullen hebben voor het beheer en de exploitatie van het Fonds en van de Objecten. Tevens kunnen de Beheerder en/of 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.

2.18 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 twee supermarkten alsmede het vastgoed van een supermarkt met twee winkels in een stadscentrum te verwerven, te exploiteren en te verkopen.

Gelderstede Vastgoedfonds zal beleggen in het vastgoed van wijkwinkelcentrum Emmerhout in Emmen met onder meer twee 10-jarige supermarkthuurovereenkomsten, alsmede in het vastgoed van een Albert Heijn-supermarkt en twee dagwinkels in het centrum van Geldrop.

De eerste belegging betreft een in 2012 nieuw gebouwd wijkwinkelcentrum in Emmen met een Jumbo-supermarkt, een Lidl-supermarkt en diverse winkels zoals een Big Bazar, Kruidvat, Mitra en Readshop. Daarnaast zal het Fonds beleggen in een centrumlocatie in Geldrop met een Albert Heijn-supermarkt en twee dagwinkels: een kapper en een nog te verhuren winkel.

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.

Gelderstede Vastgoedfonds is het 17e supermarktgerelateerde vastgoedfonds dat Sectie5 Investments, in samenwerking met Reyersen van Buuren, introduceert. De lopende supermarktfondsen exploiteren, behoudens één, ten minste conform prognose.

→ Deelname vanaf	€ 10.000 (excl. Emissievergoeding)
→ 830 Participaties beschikbaar van elk	€ 10.000 (excl. Emissievergoeding)
→ Verwachte Aanvangsdatum:	30 mei 2017 (uiterlijk 15 augustus 2017)
→ Verwacht Gemiddeld direct rendement	7,9% per jaar (ná aflossing van 1,5% per jaar)
→ Verwacht Gemiddeld totaalrendement	10,1% (enkelvoudig) per jaar
→ Rendementsuitkering	per kwartaal achteraf
→ Verwachte looptijd	5-10 jaar
→ Totale Financieringsbehoefte	€ 19.650.000
→ Eigen vermogen	€ 8.300.000
→ Hypothecaire financiering	€ 11.350.000

Gelderstede 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 Retailmarkt²

Supermarkten vormen onderdeel van de retailmarkt. Met retailmarkt wordt bedoeld de (brede) 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). Terwijl het negatieve sentiment aanvankelijk overheerste, werd in de loop van het jaar een sterke stijging in de particuliere consumptie en de detailhandelsverkoop gerapporteerd. 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 2017 waarbij het aantal (grote) faillissementen sterk zal teruglopen. 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 2017 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 november 2016 zo'n 2,8 procent meer besteed dan in november 2015, meldt het CBS¹. Dit is de grootste stijging in zes jaar tijd. Consumenten gaven meer uit aan duurzame goederen, zoals kleding en huishoudelijke apparaten. Ook hebben ze aanzienlijk meer gas verbruikt door de relatief koude novembermaand. Volgens de CBS Consumptieradar zijn de omstandigheden voor de consumptie in januari 2017 gunstiger dan in november 2016. Het consumentenvertrouwen steeg in 2016 tot het hoogste punt in negen jaar.

De werkloosheid is in de maanden november 2016 - januari 2017 met gemiddeld 8.000 per maand afgenomen, meldt het CBS. Het aantal werkloze mensen kwam in januari uit op 480.000. Dit is 5,3 procent van de beroepsbevolking. UWV telde eind december 419.000 WW-uitkeringen³.

4.1.2 Leegstand Nederlandse winkelpanden⁴

In 2015 werd, na een jarenlange stijging, voor het eerst een lichte daling van het aantal leegstaande winkelpanden geregistreerd. Het afgelopen jaar heeft deze daling zich voortgezet. Begin 2016 stond 7,4% van de panden leeg en eind van dit jaar was dit 7,2%. In absolute aantallen betekent dit dat er circa 500 panden minder leeg stonden dan aan het begin van 2016.

In winkelmeters heeft het faillissement van V&D wél een groot gevolg gehad. Door de sluiting van 62 V&D-filialen werd in één klap 350.000 m² aan de leegstand toegevoegd. Na de sluiting van de V&D filialen steeg de leegstand in winkelmeters van 7,7% naar 8,4%. Inmiddels is voor veel V&D-panden een tijdelijke of definitieve oplossing gevonden. Daardoor is de leegstand in meters begin 2017 - met 7,8% - vrijwel terug op het niveau van begin vorig jaar.

Net als vorig jaar is de leegstand deels verminderd door een teruglopend aantal winkelpanden. Begin 2017 waren er bijna 500 panden en 300.000 m² minder dan begin 2016. Het merendeel van deze winkelpanden is omgebouwd naar woningen. Een andere reden voor de teruglopende leegstand is de opkomst van de horeca: in 2016 zijn er ruim 1.000 nieuwe horecavestigingen bijgekomen.

4.2 Aantrekkelijkheid van beleggen in supermarkten en winkels

4.2.1 De Nederlandse supermarktsector⁵

Volgens het Centraal Bureau Levensmiddelenhandel kent Nederland met zo'n 4.300 supermarkten de unieke situatie dat iedereen op korte afstand boodschappen kan doen. Supermarkten bieden werk aan circa 300.000 mensen en hebben een spilfunctie in steden, dorpen en wijken. Het marktaandeel van supermarkten binnen de totale consumentenuitgaven aan eten en drinken is rond de 50%. Momenteel besteedt de Nederlandse consument derhalve circa de helft van elke 'foodeuro' in de supermarkt.

De omzetten van supermarkten zijn in de periode van 2007 tot en met 2013 flink toegenomen. Waar in 2011 de omzet ruim € 32 miljard bedroeg, is in 2012 circa € 900 miljoen meer omgezet. In 2013 is een stijging van de omzet gerealiseerd van 0,9% ten opzichte van 2012. Die toename in 2013 is grotendeels het gevolg van hogere prijzen van bijvoorbeeld groenten, hogere accijnzen en de BTW-verhoging voor non-food die een groot deel van het jaar van kracht was. De totale omzet van Nederlandse supermarkten is in 2014 licht gedaald tot € 33,28 miljard (-0,1%), maar heeft in 2015 weer de weg omhoog gevonden. De omzet van Nederlandse supermarkten bedroeg in 2015 € 34,33 miljard. Dit is een stijging van 3,2% ten opzichte van 2014.

De supermarkt omzet nam over heel 2016 met 4,6% procent toe tot 35,9 miljard euro⁶. De groei tijdens de afgelopen jaargang was zowel te danken aan een toename van het aantal transacties als de toename van de besteding per transactie. Er werden 1,2 procent meer kassabonnen uitgedraaid. Op die bonnen stond gemiddeld een totaalbedrag van 22,53 euro, 1,3 procent meer dan in 2015⁷.

Jaaromzet supermarkten (bedragen in euro)

2011	2012	2013	2014	2015	2016
32,1 mld.	33,0 mld.	33,3 mld.	33,3 mld.	34,33 mld.	35,9 mld.
+2,2%	+2,8%	+ 0,9%	-0,1%	+3,2%	+4,6%

Anno 2017 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;

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.

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

² Bron: CBS, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/03/grootste-stijging-consumptie-in-zes-jaar-tijd>, januari 2017

³ Bron: CBS, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/07/werkloosheid-neemt-verder-af-in-januari>, februari 2017.

⁴ Bron: Locatus.com, <http://locatus.com/blog/minder-leegstaande-winkelpanden-middelgrote-steden-zwaar/>, januari 2017.

⁵ Bron: Centraal bureau levensmiddelenhandel (www.cbl.nl/de-supermarktbranche/feiten-en-cijfers).

⁶ Bron: Centraal bureau levensmiddelenhandel (www.cbl.nl/de-supermarktbranche/feiten-en-cijfers).

⁷ Bron: GfK, <http://www.gfk.com/nl/insights/press-release/recordomzet-supermarkt-week-voor-kerst/>, januari 2017.

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

Recente ontwikkelingen⁸

De laatste jaren hebben er grote verschuivingen op het gebied van supermarktfomules plaatsgevonden. De omzetten zijn de afgelopen jaren flink toegenomen, niet door prijsstijgingen en ondanks de stabilisatie van het aantal inwoners en de vergrijzing. Een aantal supermarktfomules zijn door overnames uit de markt verdwenen. De grote merken hebben daarentegen een groei doorgemaakt van het aantal winkels en de marktaandelen. Albert Heijn is in Nederland marktleider met ruim 850 winkels en een marktaandeel van 35,2%⁹. Jumbo heeft de nummer twee positie in Nederland ingenomen met ruim 580 winkels en een marktaandeel van 18,4% in 2015. Coop heeft in 2012 en 2013 groei bewerkstelligd. Het winkelbestand van de Coop-supermarktketen groeide in 2015 naar 250 supermarkten en heeft een marktaandeel van 3,1%. Aldi en Lidl zijn in aantal verkooppunten flink gestegen naar 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. 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 de Objecten 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 worden¹⁰.

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 termijn¹¹. Vanwege de toegenomen vraag naar grotere supermarktmoties (minimaal 1.500 m² B.V.O.) en het beperkte aanbod hiervan, zijn goede supermarktllocaties schaars. Dit heeft een positieve invloed op de waardeontwikkeling van deze onroerende goederen. Goede parkeermogelijkheden zijn een voorwaarde. Bij voorkeur op maai-veldniveau of door middel van parkeergarages/daken en voorzien van een tapis-roulant. Supermarkten zullen daarnaast goed bereikbaar en zichtbaar moeten zijn alsmede evenwichtig verdeeld over het marktgebied.

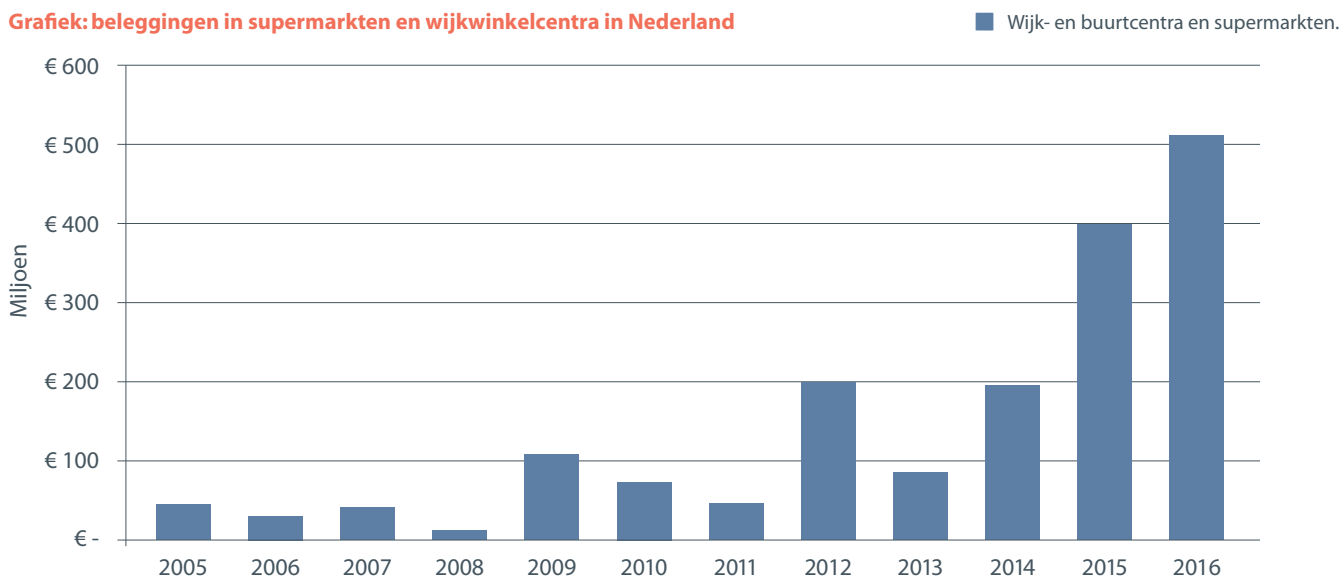
⁸ Bron: Marktbeschrijving supermarkt onderzoeksbureau Knowledge in Store, februari 2017. Deze marktbeschrijving is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

⁹ Bron: Distrifood, <http://www.distrifood.nl/service/marktaandelen>, januari 2017

¹⁰ Bron: Cushman en Wakefield, Supermarkten in Nederland, februari 2017.

¹¹ Bron: Marktbeschrijving supermarkt onderzoeksbureau Knowledge in Store, februari 2016. Deze marktbeschrijving is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Grafiek: beleggingen in supermarkten en wijkwinkelcentra in Nederland



Bron: Cushman & Wakefield - Research

Sectie 5 | Onroerendgoedportefeuille

Het Fonds zal uitsluitend beleggen in de Objecten die zijn beschreven in deze sectie 5.

5.1 Winkelcentrum Emmerhout met Jumbo-supermarkt, Lidl-supermarkt en zeventien dagwinkels (Emmen, Houtweg)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- ➔ Jumbo-supermarkt met tienjarige huurovereenkomst (31 augustus 2027)
- ➔ Lidl-supermarkt met tienjarige huurovereenkomst (31 augustus 2027)
- ➔ Winkelcentrum in 2012 herbouwd en nieuw opgeleverd
- ➔ Breed scala aan aanbod van overige winkels, zoals Big Bazar, Kruidvat, Mitra, Readshop, Wibra, bakker, kapper, dierenwinkel, bloemist en horeca
- ➔ 200 gratis parkeerplaatsen rondom het winkelcentrum

5.1.1 Beschrijving investering¹²

Winkelcentrum Emmerhout ligt in de wijk Emmerhout. Deze afgezonderde wijk is gelegen in de plaats Emmen en werd gebouwd in de jaren '70 van de vorige eeuw. De wijk bevindt zich langs de rand van het bosgebied Emmerdennen, in het noordoostelijk deel van de stad, op circa 4 kilometer afstand van het centrum. Het is opgezet naar Fins model, waar wonen tussen het groen destijds gangbaar was. Emmerhout was samen met Angelslo de eerste wijk met gescheiden verkeersstromen: auto's en fietsen hebben hun eigen weg. De wijk kent dan ook veel fietspaden die geheel gescheiden zijn van de autoweg. Emmerhout was één van de eerste Nederlandse wijken met woonerven.

Het winkelcentrum Emmerhout vormt het middelpunt van de wijk. Het gebied rond het winkelcentrum wordt gekenmerkt door veel hoogbouw, met onder andere de Woontoren Emmerhout. Deze toren was, met een hoogte van 55 meter, bij oplevering de hoogste woontoren van Noord-Nederland.

Emmen is een plaats in de provincie Drenthe. De plaats telt circa 57.000 inwoners. Hiermee is Emmen, qua inwonersaantal, de op drie na de grootste gemeente van Noord-Nederland. Emmen vervult een centrumfunctie in de regio Zuidenveld en daarbuiten.

Winkelcentrum Emmerhout is centraal gelegen in de gelijknamige wijk. Het oorspronkelijke winkelcentrum lag onder het maaiveld. De Houtweg liep hier middels een viaduct over het winkelcentrum heen. In 2010 is gestart met de sloop van het voormalige winkelcentrum. In november 2012 werd het nieuwe winkelcentrum in gebruik genomen met de opening van Jumbo en Lidl, twaalf dagwinkels, vier horecazaken en een wijkverenigingsunit.

Na de opening werd het winkelcentrum genomineerd voor de NRW Jaarprijs 2013, de prijs voor het beste winkelcentrum van Nederland. De Houtweg bestaat uit twee separate wegen die respectievelijk noordelijk en zuidelijk langs het winkelcentrum gelegen zijn, beide met éénrichtingsverkeer. De Houtweg verbindt de verschillende straten, lanen en andere wegen met elkaar. Het winkelcentrum Emmerhout heeft in het totaal drie entrees gelegen aan de noordelijke, oostelijke en zuidelijke zijde en is vanuit alle richtingen goed bereikbaar.

Parkeren kan men rondom het winkelcentrum op circa 200 parkeerplaatsen. De grootste concentratie parkeerplaatsen is voor het horecaplein te vinden, circa 80 parkeerplaatsen. Parkeren is gratis en er zijn geen blauwe zones aanwezig.

Kadastraal zal het volgende worden verworven:

- gemeente Emmen, sectie L, nummers 6075, 6081, 6092, 6093, 6096, 6097, 6107, 6112, 6114, 6130, 6136, 6138 en 6140; alsmede
 - gemeente Emmen, sectie L, complexnummer 6144-A, indexnummer 1.
- Het oostelijk deel van het complex (onderstaand afgebeeld in groene markering) maakt onderdeel uit van een vereniging van eigenaren. Het restant van het complex is volledig eigendom en maakt geen 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.

5.1.2 Winkelcentrum Emmerhout aan de Houtweg in Emmen¹³

In winkelcentrum Emmerhout zijn de hoofdhuurders een Jumbo-supermarkt en een Lidl-supermarkt. Dit zijn de enige twee supermarkten in deze wijk. Naast Jumbo en Lidl zijn in het winkelcentrum tevens gevestigd Big Bazar, Kruidvat, Mitra, Wibra, Bakkerij Kolkman en diverse kleinere huurders.

Nabij het winkelcentrum zijn drie scholen, een apotheek, een fietsenspecialzaak, een autoreparatiebedrijf en een tankstation gevestigd. Dit versterkt de locatie door het aanvullende aanbod dat tot extra passantenstromen leidt.

De Jumbo-vestiging is een moderne en goed bezochte supermarkt. De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van circa 1.635 m² B.V.O. op de begane grond en circa 101 m² B.V.O. op de eerste etage. Er is een semi-ambachtelijke bakkerij- en slagerijafdeling, een grote servicedesk, stomerij-service, een uitgebreide tijdschriftenhoek, een koffi corner en zelfscan. Jumbo maakt op deze locatie een omzet van circa € 10,3 miljoen per jaar.

De Lidl-supermarkt is in het eerste kwartaal van 2017 flink uitgebreid en vernieuwd. Deze nieuwe generatie winkel heeft een oppervlakte van circa 1.850 m² B.V.O. op de begane grond en circa 61 m² B.V.O. op de eerste etage. De omzetverwachting ligt iets boven het niveau van de Jumbo, op circa € 10,7 miljoen per jaar. Knowledge in Store baseert zich bij deze verwachting op de koopkracht en de mix van supermarkten in het marktgebied, demografie en koopkrachtbinding van Lidl.

5.1.3 Supermarkten in Emmen¹⁴

De schaalgrootte van de supermarkten in Emmen is, naar het oordeel van de Beheerder, passend voor het verzorgingsgebied, hetgeen Knowledge in Store bevestigt. Bovendien is Emmerhout een afgezonderde wijk, waardoor de koopkrachtbinding in het eigen verzorgingsgebied groot is.

¹² Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2017. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

¹³ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2017.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

¹⁴ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2017.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

De dichtstbijzijnde supermarkten zijn een Aldi (circa 1.000 m² V.V.O.) en een Jumbo (circa 1.309 m² V.V.O.) op circa 2,5 kilometer afstand in de wijk Angelslo, waar eveneens een Action gevestigd is. Parkeren is hier eveneens gratis en er zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Dit wijkwinkelcentrum in de wijk Angelslo toont wat verouderd en vormt door de relatief grote afstand van de wijk Emmerhout geen directe bedreiging voor de supermarkten in winkelcentrum Emmerhout.

Alle overige supermarkten zijn op grote afstand van Emmerhout gevestigd, waardoor er geen noemenswaardige concurrentie is..

5.1.4 Huurders

Lidl-supermarkt (Lidl Nederland GmbH)

Lidl Nederland GmbH exploiteert een Lidl-supermarkt die vanaf maart 2017 een oppervlakte heeft van circa 1.850 m² B.V.O. op de begane grond en circa 61 m² B.V.O. op de eerste etage. De jaarhuur bedraagt € 260.000 exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dat is € 140 per vierkante meter per jaar. De huurovereenkomst is op 1 september 2012 aangegaan voor vijftien jaar, derhalve tot en met 31 augustus 2027 en wordt jaarlijks geïndexeerd. Nadien zijn verlengingsopties van telkens vijf jaren van toepassing. In december 2016 - februari 2017 is de winkel vernieuwd en uitgebreid tot voornoemd metrage.

Lidl is een Duitse supermarktketen, opgericht in 1930, met meer dan 10.000 winkels in 28 Europese landen. Er werken meer dan 300.000 mensen. Schwarz Gruppe is eigenaar. Deze groep is tevens eigenaar van merken als Kaufland en Handelshof. De supermarkt richt zich vooral op een lage prijs (discounter) van de producten en wat minder op uitgebreide service, hoewel de formule de laatste jaren is opgeschoven richting het full-service concept.

Jumbo-supermarkt (C1000 Vastgoed BV)

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstroombaan van € 263.556 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 159 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door C1000 Vastgoed BV en jaarlijks geïndexeerd. Jumbo huurt circa 1.635 m² B.V.O. op de begane grond en circa 101 m² B.V.O. op de eerste etage. Met ingang van 1 september 2012 is een nieuwe huurovereenkomst aangegaan voor een periode van vijftien jaar. De huurovereenkomst expireert derhalve op 31 augustus 2027. Nadien zijn verlengingsperioden van telkens vijf jaar van toepassing. De winkel is ruim gesorteerd met een modern versplein, een grote servicedesk, stomerijservice, een uitgebreide tijdschriftenhoek, een koffi corner en zelfscan.

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.

Big Bazar (Big Bazar BV)

Sinds 1 oktober 2012 huurt Big Bazar BV een winkelruimte ten behoeve van de exploitatie van een Big Bazar. Recent is het gehuurde metrage uitgebreid tot circa 499 m² winkelruimte B.V.O. tegen een jaarlijkse huursom van € 72.355 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Per vierkante meter bedraagt de huur € 145 per jaar, jaarlijks te indexeren. De huurovereenkomst expireert per 30 september 2027. Nadien 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.

Wibra-kledingwinkel (Wibra Supermarkt BV)

Wibra Supermarkt BV huurt ten behoeve van de exploitatie van een Wibra-kledingwinkel circa 399 m² B.V.O. winkelruimte. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 mei 2016 nadat de bestaande huurovereenkomst werd vernieuwd en de winkel is uitgebreid. De huurovereenkomst loopt tot en met 30 april 2021. Nadien zal de overeenkomst - behoudens opzegging - voor vijf jaar worden verlengd, met aansluitende verlengingsopties van telkens een jaar. De jaarlijkse huursom bedraagt € 51.000 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 128 per vierkante meter per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd.

In 1956 is Wibra opgericht door de heer Wierdsma. Sindsdien is de organisatie, die actief is in het discount-kledingsegment, gegroeid naar circa 300 filialen in Nederland en België met ruim 2.700 medewerkers.

Kruidvat drogisterij (A.S. Watson (Property Continental) BV)

De huurovereenkomst met A.S. Watson (Property Continental) BV ten behoeve van een Kruidvat-drogisterij is per 10 december 2012 ingegaan voor de duur van vijf jaar en is nadien voortgezet voor een nieuwe optieperiode van vijf jaar. De huurovereenkomst expireert derhalve op 9 december 2022. Nadien gelden verlengingsopties van telkens vijf jaar. Het gehuurde heeft een bruto-vloeroppervlak van circa 357 m² B.V.O. De huursom bedraagt € 55.803 per jaar, exclusief servicekosten en exclusief BTW, hetgeen een huur per vierkante meter betekent van € 156 per jaar, jaarlijks te indexeren.

Buijsman (Buijsman Automaten (J.J. Buisman))

Met ingang van 1 oktober 2012 huurt Buijsman Automaten (J.J. Buisman)) ten behoeve van de exploitatie van snackbar Any Time en café The Pit circa 186 m² winkelruimte B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 34.567 exclusief servicekosten en exclusief BTW. De huur per vierkante meter bedraagt € 186 per jaar, jaarlijks te indexeren. De huurovereenkomst expireert per 31 mei 2025. Nadien zal de overeenkomst - behoudens opzegging - voor telkens vijf jaar worden verlengd.

Dierenwinkel Borghuis (A.K. Borghuis)

Sinds 1 oktober 2012 huurt de heer A.K. Borghuis ten behoeve van de exploitatie van een dierenwinkel circa 167 m² winkelruimte B.V.O. tegen een jaarlijkse huursom van € 23.380 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Per vierkante meter bedraagt de huur € 140 per jaar, jaarlijks te indexeren. De huurovereenkomst expireert per 31 juli 2026, met een break-optie per 31 juli 2022 (12 maanden opzegtermijn). Nadien zal de overeenkomst - behoudens opzegging - worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Bakkerij Kolkman (Bakkerij Kolkman VOF)

Aan de Houtweg 153 huurt Bakkerij Kolkman VOF ten behoeve van de exploitatie van een bakkerij circa 164 m² B.V.O. winkelruimte. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 oktober 2012 en loopt tot en met 30 september 2021. Nadien zal de overeenkomst - behoudens opzegging - voor telkens vijf jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 29.807 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 182 per vierkante meter per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd.

The Readshop de Passage (Strating VOF)

Strating VOF handelend onder de naam The Readshop de Passage huurt circa 190 m² B.V.O. winkelruimte. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 september 2012 en expireert per 31 augustus 2021. Nadien zal de overeenkomst - behoudens opzegging - met telkens vijf jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 27.507 exclusief servicekosten en exclusief BTW. De huur bedraagt € 145 per vierkante meter per jaar, jaarlijks te indexeren.

Mitra-slijterij (G. Oosting-Lanting)

De huurovereenkomst met G. Oosting-Lanting ten behoeve van de exploitatie van een Mitra-slijterij is per 1 augustus 2016 ingegaan voor de duur van vijf jaar en expireert derhalve op 31 juli 2021. De huurder heeft een break-optie per 1 augustus 2019, met een opzegtermijn van twaalf maanden. Na de eerste huurtermijn gelden verlengingsopties van telkens vijf jaar. Het gehuurde heeft een bruto-vloeroppervlak van circa 120 m² winkelruimte B.V.O. De huursom bedraagt € 15.000 per jaar, exclusief servicekosten en exclusief BTW, hetgeen een huur per vierkante meter betekent van € 125 per jaar, jaarlijks te indexeren.

Smulwereld Emmerhout (Smulwereld Emmerhout)

Smulwereld Emmerhout exploiteert een cafetaria. De overeenkomst is per 1 oktober 2012 ingegaan voor de duur van tien jaar. De huurovereenkomst expireert op 30 september 2022. Nadien gelden verlengingsopties van telkens vijf jaar. Het gehuurde heeft een bruto-vloeroppervlak van circa 118 m² winkelruimte. De huursom bedraagt € 20.728 per jaar, exclusief servicekosten en exclusief BTW, hetgeen een huur per vierkante meter betekent van € 176 per jaar, jaarlijks te indexeren.

Asia Supermarkt BV

Asia Supermarkt huurt met ingang van 1 juli 2016 circa 113 m² B.V.O. ten behoeve van de exploitatie van een aziatische supermarkt/toko. De huurovereenkomst expireert op 30 juni 2021. Nadien gelden verlengingsopties van telkens vijf jaar. De huursom bedraagt € 14.000 per jaar, exclusief servicekosten en exclusief BTW, hetgeen een huur per vierkante meter betekent van € 224 per jaar, jaarlijks te indexeren.

Wijkvereniging Emmerhout (Wijkbelangen Emmerhout)

Met ingang van 1 september 2012 huurt Wijkbelangen Emmerhout ten behoeve van de wijkvereniging een winkel. Het betreft circa 97 m² winkelruimte B.V.O., tegen een jaarlijkse huursom van € 21.000 exclusief servicekosten, maar inclusief een opslag voor niet-verrekenbare BTW. De huur per vierkante meter bedraagt € 216 per jaar, jaarlijks te indexeren. De huurovereenkomst expireert per 31 augustus 2022. Nadien zal de overeenkomst - behoudens opzegging - voor telkens vijf jaar worden verlengd.

Il Sapore Italiaans restaurant en take-away (Il Sapore)

Il Sapore is een Italiaans restaurant en take-away. Met ingang 1 augustus 2014 wordt circa 78 m² B.V.O. winkelruimte gehuurd aan de Houtweg 297. De huurovereenkomst expireert per 31 juli 2017 en wordt nadien verlengd - behoudens opzegging - voor telkens vijf jaar. Per 1 juli 2019 geldt een break-optie met een opzegtermijn van vier maanden. De huursom bedraagt € 11.375 per jaar, exclusief servicekosten en exclusief BTW, hetgeen een huur per vierkante meter betekent van € 146 per jaar, jaarlijks te indexeren.

Schoonenberg hoorcomfort (Schoonenberg Hoorcomfort BV)

Schoonenberg hoorcomfort exploiteert hoorwinkels. De overeenkomst is per 1 oktober 2012 ingegaan voor de duur van vijf jaar. De huurovereenkomst expireert op 30 september 2017 en is opgezegd per deze datum. Het gehuurde heeft een bruto-vloeroppervlak van circa 74 m² winkelruimte. De huursom bedraagt € 11.647 per jaar, exclusief servicekosten en exclusief BTW, hetgeen een huur per vierkante meter betekent van € 157 per jaar, jaarlijks te indexeren.

Diando Decoratie & Cadeauwinkel (Decoratie & Cadeauwinkel Diando VOF)

Met ingang van 1 oktober 2014 huurt Decoratie & Cadeauwinkel Diando VOF circa 70 m² B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 9.902 exclusief servicekosten en exclusief BTW. De huur per vierkante meter bedraagt € 142 per jaar, jaarlijks te indexeren. De huurovereenkomst expireert per

30 september 2019. Nadien zal de overeenkomst - behoudens opzegging - telkens voor vijf jaar worden verlengd.

Bloemenboetiek Creatief (Bloemenboetiek Creatief VOF)

Bloemenboetiek Creatief huurt circa 70 m² B.V.O. winkelruimte. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 oktober 2012 en expireert per 30 september 2022. Nadien zal de overeenkomst - behoudens opzegging - met telkens vijf jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 10.853 exclusief servicekosten en exclusief BTW. De huur bedraagt € 155 per vierkante meter per jaar, jaarlijks te indexeren.

Salon Duo kapper (Salon Duo VOF)

Met ingang van 1 september 2012 huurt kapperszaak Salon Duo een winkel van circa 70 m² winkelruimte B.V.O., tegen een jaarlijkse huursom van € 12.575 exclusief servicekosten en exclusief BTW. De huur per vierkante meter bedraagt € 179 per jaar, jaarlijks te indexeren. De huurovereenkomst expireert per 31 augustus 2022. Nadien zal de overeenkomst - behoudens opzegging - voor telkens vijf jaar worden verlengd.

Houtweg 296A

De winkelunit gelegen aan Houtweg 296A is nog niet verhuurd. De ruimte heeft een oppervlakte van circa 61 m² winkelruimte B.V.O. De verkoper geeft een huurgarantie voor deze winkel van drie jaar voor € 5.000 per jaar exclusief servicekosten en exclusief BTW. Momenteel worden met Jumbo gesprekken gevoerd over de toevoeging van deze meters aan de bestaande supermarkt.

5.1.5 Koopprijs, taxatie

Het vastgoed wordt verworven voor € 12.300.000 kosten koper. Verkoper is niet aan Sectie5 Investments NV gelieerd. Makelaarskantoor Cushman & Wakefield VOF heeft de onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op € 12.280.000 kosten koper (zie bijlage 4 bij het Prospectus).

5.2 Albert Heijn-supermarkt en twee dagwinkels (Geldrop, Heuvel 81, 82 en 83)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Albert Heijn-supermarkt van circa 1.826 m² B.V.O.
- Huurovereenkomst Albert Heijn met huurtermijn van nog ruim elf jaar (31 oktober 2028), met break-optie per 31 oktober 2023
- Centrumlocatie met circa 112 parkeerplaatsen voor de deur

5.2.1 Beschrijving investering¹⁵

Winkelcentrum De Heuvel is gelegen in het centrum van Geldrop aan de winkelstraat Heuvel. Geldrop maakt deel uit van de gemeente Geldrop-Mierlo, gelegen aan het Eindhovens Kanaal. Geldrop wordt doorsneden door de 'Kleine Dommel' en de spoorlijn Eindhoven-Weert. De plaats telt bijna 29.000 inwoners. Geldrop ligt ongeveer zes kilometer ten zuidoosten van Eindhoven.

Aan de Heuvel vinden we het dominante winkelaanbod van Geldrop, waar onder veel vestigingen van landelijk opererende ketenbedrijven. Rondom deze winkelstraat zijn op diverse plaatsen parkeerterreinen gelegen, waarvan één van de grootste direct naast de Albert Heijn-supermarkt. Het parkeerterrein is goed bereikbaar.

Tegenover de Albert Heijn-supermarkt is een Nettorama-supermarkt gevestigd (geen onderdeel van de acquisitie voor Geldersted Vastgoedfonds). Dit is weliswaar een kleinere keten, maar met een goed renderende discountformule. De full-serviceformule van Albert Heijn en de discountformule van Nettorama versterken elkaar en gelden als trekkers in dit deel van het centrum.

¹⁵ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2017.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Parkeren geschiedt op de grote parkeerterreinen aan weerszijde van de Albert Heijn-supermarkt. In totaal zijn hier circa 112 parkeerplaatsen beschikbaar. Het tarief voor het parkeren is 0,70 per uur met een maximum van 2,80 per dag. Het tweede uur is gratis.

Kadastraal zal het volgende worden verworven:

- gemeente Geldrop, sectie D, complexnummer 6653-A, indexnummer 1.

De winkels maken deel uit van een complex met bovengelige woningen. De opstallen bevinden zich op eigen grond en zijn gesplitst in appartementsrechten. De eigenaren van de winkelruimtes en de bovenliggende wooneenheden hebben een vereniging van eigenaren gevormd. De aankoop betreft uitsluitend de winkels. De wooneenheden maken geen onderdeel uit van het gekochte.

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

5.2.2 Winkelcentrum De Heuvel¹⁶

Grote trekker in stadswinkelcentrum De Heuvel is de Albert Heijn-supermarkt. Deze AH-vestiging van circa 1.826 m² is een goedlopende supermarkt met veel faciliteiten zoals een OV-service, fotoservice, Bol.com-afhaalpunt, geldautomaat, bloemen en planten en kopieerservice. Albert Heijn maakt een omzet op deze locatie van circa € 10,4 miljoen per jaar.

De twee naast de Albert Heijn-supermarkt gelegen winkels worden eveneens verworven. Het betreffen een kapperszaak van 83 m² van de keten Team Kappers en een leegstaande winkelruimte van circa 187 m² B.V.O. Momenteel zijn hiervoor twee huurkandidaten, een financieel dienstverlener en een bloemist, maar er is nog geen contract gesloten. Voor de leegstaande unit is door de verkoper een huurgarantie van drie jaar afgegeven.

Tegenover deze winkels bevindt zich het doorgaand winkelgebied (dit behoort niet tot de aangekochte Objecten) met labels als ING Bank, Hans Anders, Dobey, een bakker, een juwelier, ABN AMRO, Nettorama en Bruna.

5.2.3 Supermarkten in Geldrop¹⁷

De schaalgrootte van de supermarkten in Geldrop is, naar het oordeel van

Tabel 1

Huurder	Branche	Adres	Opervlakte in m ² B.V.O.	Ingangsdatum contract	Expiratiedatum contract
Emmen, WC Emmerhout					
Lidl Nederland GmbH	Supermarkt	Houtweg 147,148, 149,150, 151, 286 (ged.)	1.911	01-09-12	31-08-27
The Readshop de Passage	Boekwinkel	Houtweg 152	190	01-09-12	31-08-21
VOF Bakkerij Kolkman	Bakker	Houtweg 153	164	01-10-12	30-09-21
A.K. Borghuis, eenmanszaak	Dierenwinkel	Houtweg 286	167	01-10-12	31-07-26
VOF Bloemenboetiek Creatief	Bloemist	Houtweg 286a	70	01-10-12	30-09-22
Wijkbelangen Emmerhout	Wijkcentrum	Houtweg 287b	97	01-09-12	31-08-22
VOF Salon Duo	Kapper	Houtweg 287a	70	01-09-12	31-08-22
Wibra Supermarkt BV	Supermarkt	Houtweg 288	399	01-05-16	30-04-21
Asia Supermarkt BV	Supermarkt	Houtweg 289	113	01-07-16	30-06-21
A.S. Watson (Prop.Cont.) BV	Drogist	Houtweg 290	357	10-12-12	09-12-22
Smulwereld Emmerhout	Cafetaria	Houtweg 292	118	01-10-12	30-09-22
G.Oosting-Lanting (Mitra)	Slijterij	Houtweg 291	120	01-08-16	31-07-21
Big Bazar BV	Big Bazar	Houtweg 293-294-295	499	01-10-12	30-09-27
C1000 Vastgoed BV	Supermarkt	Houtweg 296	1.736	01-09-12	31-08-27
Il Sapore, eenmanszaak	Delicatessen	Houtweg 297	78	01-08-14	31-07-17
VOF Decoratie & Cadeauwinkel Diando	Decoratie & Cadeau	Houtweg 298	70	01-10-14	30-09-19
Buisman Automaten	Snackbar	Houtweg 299-300	186	01-10-12	31-05-25
Schoonenberg Hoorcomfort BV	Hoorapparaten	Houtweg 296b	74	01-10-12	30-09-17
Leegstand	Leegstand	Houtweg 296a	61	-	-
		Subtotaal	6.480		
Geldrop, Heuvel					
Ahold RE&Construction BV	Supermarkt	Heuvel 81	1.826	01-07-96	31-10-28
Wave International BV	Kapper	Heuvel 83	83	01-11-98	31-10-18
Leegstand	Leegstand	Heuvel 82	187	-	-
		Subtotaal	2.096		
TOTAAL			8.576		

¹⁶ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2017. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

¹⁷ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2017. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

de Beheerder, passend voor het verzorgingsgebied, hetgeen Knowledge in Store bevestigt.

Wijkwinkelcentrum Coevering heeft een Lidl- en Jumbo-supermarkt en heeft een wijkfunctie. Aan het Sint Jozefplein is een Aldi gevestigd. In Geldrop is Albert Heijn met nog twee vestigingen vertegenwoordigd. In de nieuwbouwwijk uit de jaren '90 vinden we in een modern ogend pand een Albert Heijn van circa 1.000 m² V.V.O. aan de Laan van Tolkien die een wijkfunctie vervult. Hiernaast is uitsluitend nog een kapsalon gevestigd. Langs de drukke Eindhovenseweg is een Albert Heijn gevestigd van 1.140 m² V.V.O., voorzien van een eigen parkeerterrein.

Behoudens een inmiddels geopende, nieuwe Albert Heijn in Mierlo zijn er geen andere plannen bekend voor remodelling, vergroting, nieuwbouw, sluiting of anderszins bekend voor Geldrop en Mierlo.

5.2.4 Huurders

Albert Heijn-supermarkt (Ahold Europe Real Estate & Construction BV)

De Albert Heijn-supermarkt genereert een huurstream van € 337.810 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten door de huur van de winkel

aan de Heuvel 81. Dit is een vierkante meter-prijs van circa € 185 per jaar, exclusief servicekosten en exclusief BTW. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Ahold Europe Real Estate & Construction BV en jaarlijks geïndexeerd. De Ahold-organisatie huurt circa 1.826 m² B.V.O. op de begane grond.

De huurovereenkomst is aangevangen op 1 juli 1996 en expireert per 31 oktober 2028. Nadien zijn telkens verlengingsperioden van vijf jaar van toepassing. Huurder heeft een break-optie per 31 oktober 2023. Omdat de supermarkt goede omzetten behaalt op deze locatie verwacht de Beheerder dat niet van deze break-optie gebruik zal worden gemaakt.

Albert Heijn (kortweg AH) is een Nederlandse keten van supermarkten, die eigendom is van Ahold Delhaize. In Nederland heeft het bedrijf 952 winkels (inclusief 68 AH to go's en 35 AH XL's) en is daarmee de grootste supermarktketen van het land. Daarnaast zijn er 42 filialen in België, 11 AH to go's in Duitsland en er is sinds 2007 een vestiging op Curaçao.

De geschiedenis van Albert Heijn gaat terug tot 1887. Albert Heijn is daarmee de oudste nog bestaande supermarktketen in Nederland. In 1973 werd moedermaatschappij Ahold opgericht. In 2016 fuseerde het bedrijf met het Belgisch Delhaize.

Ahold werkt met winkelformules Albert Heijn wijkwinkel, Albert Heijn XL, Albert Heijn to go en Albert Heijn Online. Zij hanteert als eigen merken: AH Huiskerk, AH puur&eerlijk, AH Excellent en AH BASIC.

Team Kappers (Wave International BV)

Wave International BV, huurder van de Heuvel 83, huurt voor de exploitatie van haar formule Team Kappers met ingang van 1 november 1998 circa 83 m² en genereert een huurstream van € 16.756 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 202 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Wave International en jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst expireert per 31 oktober 2018. Er zijn verlengingsopties van toepassing van telkens vijf jaar.

Team Kappers onderscheidt zich met een helder eigen concept en knipt zonder afspraak. Het is onderdeel van formulehuis Wave International B.V. en telt 75 Team Kappers salons door heel Nederland. Er wordt gewerkt met kwaliteitsproducten Wella Professionals, Wella SP, Farouk Systems, Great Lengths en Balmain.

Heuvel 82

Aan de Heuvel 82 is winkelruimte gelegen die momenteel te huur wordt aangeboden. De winkel heeft een oppervlak van circa 187 m² B.V.O. winkelruimte. Momenteel zijn hiervoor twee huurkandidaten, een financieel dienstverlener en een bloemist, maar er is nog geen contract gesloten. Voor de leegstaande unit is door de verkoper een huurgarantie van drie jaar afgegeven voor € 30.000 per jaar, exclusief servicekosten en exclusief BTW

5.2.5 Koopprijs, taxatie

Het vastgoed wordt verworven voor € 5.200.000 kosten koper. Verkoper is niet aan Sectie5 Investments NV gelieerd. Makelaarskantoor Cushman & Wakefield VOF heeft de onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op € 5.170.000 kosten koper (zie bijlage 4 bij het Prospectus).

5.3 Huuoverzicht

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

Jaarlijkse huuropbrengst (in €, excl. btw)	Opmerkingen
260.000	
27.507	Break optie per 31-3-2020, opzegtermijn 12 maanden
29.807	
23.380	Break optie per 31-7-2022, opzegtermijn 12 maanden
10.853	
21.000	
12.575	
51.000	
14.000	
55.803	
20.728	
15.000	Break optie per 1-8-2019, opzegtermijn 12 maanden
72.355	
263.556	
11.375	Break optie per 1-8-17 en 1-7-19, opzegtermijn 4 maanden
9.902	
34.567	
11.647	Opgezegd
5.000	
950.056	
339.997	Break optie per 31-10-23, opzegtermijn 12 maanden
16.865	
30.000	
386.862	
1.336.918	

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.

De reden van de aanbieding tot deelname aan het Fonds is het Fonds in staat te stellen de Objecten te verwerven, te exploiteren en te verkopen.

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 de Objecten. Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar met als waarschijnlijke Aanvangsdatum 30 mei 2017.

De Fondsinvestering die het Fonds doet (exclusief liquiditeitsreserve), bedraagt € 19.616.598 en bestaat uit de Verkrijgingsprijs van de Objecten, de Initiatiekosten en de Financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn als volgt nader gespecificeerd in tabel 2.

De totale kosten voor de aanbieding en uitgifte van de Participaties (Initiatiekosten) bedragen naar verwachting € 914.574. De netto-opbrengst van de uitgifte bedraagt naar verwachting € 7.385.426 (inclusief liquiditeitsreserve).

6.1.1 Verkrijgingsprijs

De Verkrijgingsprijs bestaat uit de aankoopprijs van de Objecten (€ 17.500.000) en de Aankoopkosten. De Aankoopkosten bestaan uit de volgende posten:

Overdrachtsbelasting

De Objecten worden kosten koper gekocht. Dit betekent dat over de koop-prijs 6% overdrachtsbelasting verschuldigd is. De Objecten worden 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 de Objecten 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 de Objecten geen BTW verschuldigd is. De overdrachtsbelasting bedraagt € 1.050.000.

Makelaarskosten

In verband met de verwerving van de Objecten 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 de Objecten. Een aan Lexence NV verbonden notaris treedt tevens op als notaris voor de levering van de Objecten. 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 € 34.500, te vermeerderen met BTW.

Taxatiekosten

Cushman & Wakefield VOF heeft de Objecten getaxeerd en brengt hiervoor € 10.400 in rekening. Mogelijk brengt de hypothecaire financierer additioneel door haar gemaakte taxatiekosten in rekening. De verwachte taxatiekosten bedragen € 10.400, 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.

Tabel 2 Fondsinvestering

alle bedragen in €

Verkrijgingsprijs	
aankoopprijs	17.500.000
Aankoopkosten	
overdrachtsbelasting	1.050.000
makelaarskosten	-
adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	34.500
taxatiekosten	10.400
notariskosten	22.000
totaal Aankoopkosten	1.116.900
totaal Verkrijgingsprijs	18.616.900
Initiatiekosten	
adviseurskosten	62.000
Selectie- en structureringsvergoeding	516.250
marketing- en prospectuskosten	75.000
Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	249.000
oprichtingskosten	10.000
niet-verrekenbare BTW	2.324
totaal Initiatiekosten	914.574
Financieringskosten	85.125
Fondsinvestering	19.616.598

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 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 de Objecten. Deloitte Accountants BV heeft de rendementsprognoses onderzocht. De verwachte adviseurskosten bedragen € 62.000, te vermeerderen met BTW.

Selectie- en structureringsvergoeding

De Selectie- en structureringsvergoeding bedraagt 2,95% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de Objecten (d.i. de Verkrijgingsprijs van de Objecten exclusief BTW verminderd met de Aankoopkosten). De Initiatiefnemer ontvangt deze vergoeding voor haar werkzaamheden alsmede voor de risico's die zij loopt met betrekking tot het structureren van het Fonds en de selectie en aankoop van de Objecten. De Selectie- en structureringsvergoeding bedraagt € 516.250, te vermeerderen met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare 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 Adviesgroep Reyers van Buuren bv ter dekking van uitgaven voor door haar verrichte marketingactiviteiten.

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

Adviesgroep Reyers van Buuren bv zal van het Fonds een Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3,0% (exclusief BTW) ontvangen over het Beleggerskapitaal voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering. De Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding bedraagt € 249.000, 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 € 205.622 aan BTW aan het Fonds in rekening gebracht. Er is één huurder van de Objecten die BTW-vrijgestelde diensten levert. Dit betreft Vereniging voor Wijkbelangen Emmerhout in Emmen. De BTW over bedoelde aankoopkosten en over de Initiatiekosten kan het Fonds in vooraf trek brengen, met uitzondering van het deel daarvan dat wordt toegerekend aan Vereniging voor Wijkbelangen Emmerhout. Deze huurder maakt 1,13% van het totale VVO metrage van de Objecten uit. Dit betekent dat het Fonds 1,13% van het totale verwachte BTW-bedrag niet in vooraf trek kan brengen of niet kan verrekenen. De post niet-verrekenbare BTW bedraagt € 2.324.

Met uitzondering van de hiervoor bedoelde niet-verrekenbare BTW (€ 2.324) 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-afrekbare 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-afrekbare BTW op de rendementen.

6.1.3 Financieringskosten

De geschatte Financieringskosten betreft de afsluitprovisie van 0,75% over het vreemd vermogen die door de hypothecaire financier in rekening zal worden gebracht. De verwachte Financieringskosten bedragen € 85.125.

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	18.616.900	
Initiatiekosten	914.574	
kostprijs	19.531.474	
Financieringskosten	85.125	
Liquiditeitsreserve	33.401	
Financieringsbehoefte	19.650.000	
Hypothecaire lening	11.350.000	57,8%
Beleggerskapitaal	8.300.000	42,2%

6.2.1 Beleggerskapitaal

De Participanten in Gelderstedse Vastgoedfondsen leggen voor hun deelname in totaal € 8.300.000 (exclusief Emissievergoeding) in, verdeeld over 830 Participaties van € 10.000 elk.

6.2.2 Vreemd vermogen

Naast het Beleggerskapitaal wordt een 'non-recourse' hypothecaire financiering verschaft door een bank ter hoogte van € 11.350.000 in totaal. Dit is 57,8% van de Financieringsbehoefte en 65,0% van de waarde van de Objecten (k.k.) zoals getaxeerd door Cushman & Wakefield VOF.

Voor de hypothecaire financiering van de Objecten 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.

wel tot het stopzetten van uitkeringen aan de Participanten, hetgeen 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 of meerdere van de Objecten 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 de Objecten en de huuropbrengsten uit de Objecten.

6.2.3 Liquiditeitsreserve

Bij aanvang van het Fonds zal een liquiditeitsreserve worden gevormd van naar verwachting € 33.401.

Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
1.457.387	1.486.611	1.506.318	1.536.528
1.457.387	1.486.611	1.506.318	1.536.528
58.295-	59.464-	60.253-	61.461-
510-	447-	474-	495-
48.740-	49.717-	50.376-	51.387-
51.009-	52.031-	52.721-	53.778-
60.100-	15.000-	28.600-	37.000-
36.600-	37.332-	38.079-	38.841-
464.782-	457.121-	449.460-	441.799-
737.350	815.498	826.355	851.767
8,9%	9,8%	10,0%	10,3%
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
737.350	815.498	826.355	851.767
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
170.250-	170.250-	170.250-	170.250-
-	-	-	-
567.100	645.248	656.105	681.517
683	777	790	821
6,8%	7,8%	7,9%	8,2%
-	-	-	-
33.401	33.401	33.401	33.401
-	-	-	-
-	-	-	-
33.401	33.401	33.401	33.401

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 deze beide gemiddelde rendementen geeft het Gemiddeld totaalrendement. Bovendien wordt het Exploitatierendement gepresenteerd.

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

Tenzij anders vermeld zijn alle in het Prospectus opgenomen prognoses gemaakt op basis geschatte cijfers, gebaseerd op contracten, due 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) € 12.081 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 7,9% naar 7,7% per jaar en het Gemiddeld indirect rendement zal naar verwachting gelijk blijven aan 2,2% per jaar.

6.3.1 Prognose Exploitatierendement en Direct rendement

Het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 9,9% per jaar. Zie tabel 4.

Het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 7,9% 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 2015 is de inflatie telkens 0,6 - 0,7% (op jaarbasis). In 2016 bedroeg de inflatie gemiddeld 0,3%. In januari echter stijgt de inflatie naar 1,7%. 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.

Tabel 5 Indexeringen huuropbrengst

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

In het eerste beleggingsjaar wordt een indexatie toegepast van 0,7% en in het tweede beleggingsjaar van 1,7%. 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 4,0% (exclusief BTW) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom van de Objecten. 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 de Objecten. Bedoelde werkzaamheden worden per geval, met de bijkomende extra vergoedingen voor de Beheerder, vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de vergadering van Participanten.

Eigenaarslasten

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

Onderhoud

Door middel van een gedetailleerde meerjarenonderhoudsbegroting maakt K3H Advies een inschatting van de jaarlijkse onderhoudskosten. Geprognosticeerde onderhoudsbedragen zullen door middel van een dotatie onderhoudsvoorziening ten laste van het jaarresultaat van het Fonds worden gebracht. De dotatie onderhoud in tabel 4 is gebaseerd op

ervaringsgegevens van de Beheerder in eerdere fondsen en bedraagt in jaar 1 voor de gezamenlijke Objecten € 47.094. 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 de Objecten door Cushman & Wakefield VOF en de kosten van herfinanciering van de Objecten 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 de Objecten 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 van € 31.247.

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 € 2.060. 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 3,0% per jaar gedurende de eerste periode van vijf jaar en 4,5% per jaar gedurende de tweede periode van vijf jaar. Zoals uiteengezet 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 1,5% 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 de Objecten 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 of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zou ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

Afschrijvingen Objecten

Bij de bepaling van de residuwaarde van de Objecten wordt een inschatting gemaakt van de huidige waarde van de Objecten indien de geschatte economische levensduur (welke gelijk gesteld is aan de looptijd van het Fonds) is bereikt. Indien deze waarde nagenoeg gelijk is aan de aankoopprijs zal de afschrijving nul bedragen.

Aangezien dit het uitgangspunt is bij aanvang van het Fonds is er geen afschrijvingslast opgenomen in het geprognosticeerd resultaat uit exploitatie van de Objecten.

Afschrijvingen geactiveerde Aankoopkosten

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

Afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten

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

Afschrijvingen geactiveerde Financieringskosten

De geactiveerde Financieringskosten worden over de looptijd ten laste van het 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 de Objecten. 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 de Objecten, nadat de Beheerder en de Houdster daartoe gezamenlijk het voorstel hebben gedaan.

Het geprognosticeerde Indirect rendement over een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 22,2%, oftewel 2,2% (enkelvoudig) per jaar (zie ook sectie 6.3.3 hierna).

De volgende factoren bepalen het verkoopresultaat:

Verkoopprijs

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

De geprognosticeerde verkoopprijs van de Objecten is bepaald op basis van een gemiddeld bruto-aanvangsrendement (BAR) van 7,64%. Deze aanvangsrendementen zijn gelijk aan de gemiddelde BAR ten tijde van de aankoop van de Objecten.

De huuropbrengsten worden jaarlijks geïndexeerd.

Verkoopkosten

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

Ten eerste brengt de Beheerder bij verkoop en levering een begeleidingsfee van 1,25% over de verkoopprijs van de Objecten (exclusief BTW) in rekening die ten laste komt van het vermogen van het Fonds. Deze begeleidingsfee is ook verschuldigd indien de Objecten worden

Tabel 6 Geprognosticeerd verkoopresultaat

<i>alle bedragen in</i>	
verkoopprijs	20.108.613
Verkrijgingsprijs inclusief eventuele investeringen in Objecten	18.616.900-
brutoverkoopresultaat	1.491.713
Verkoopkosten	301.629-
verkoopresultaat voor Performance fee	1.190.084
Performance fee	
verkoopprijs	20.108.613
Verkoopkosten	301.629-
Verkrijgingsprijs inclusief eventuele investeringen in Objecten	18.616.900-
Initiatiekosten	914.574-
Financieringskosten	85.125-
Gerealiseerde winst	190.386
Bevoorrechte opbrengst	-
onttrekkingen uit initiële Liquiditeitsreserve ten behoeve van onderhoud	-
onttrekkingen uit initiële Liquiditeitsreserve ten behoeve van uitkeringen	-
Gerealiseerde winst na correcties	190.386
Performance fee (25% van de gerealiseerde winst na correcties)	47.596-
verkoopresultaat na Performance fee	1.142.488

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	766	783	824	862	844	700	683	777	790	821
Einduitkering per Participatie (exclusief inleg)										2.223
Direct rendement per Participatie	7,7%	7,8%	8,2%	8,6%	8,4%	7,0%	6,8%	7,8%	7,9%	8,2%
Indirect rendement per Participatie										22,2%

Gemiddeld direct rendement	7,9%
Gemiddeld indirect rendement	2,2%
Gemiddeld totaalrendement	10,1%

vervreemd door middel van de overdracht van de Participaties. Ook is de begeleidingsfee verschuldigd in geval van de verkoop en levering van een deel van de Objecten. Uit de begeleidingsfee zal de Beheerder de kosten van de eventueel in te schakelen makelaar voldoen, voor zover die kosten niet meer bedragen dan bedoelde begeleidingsfee. Indien de kosten van een ingeschakelde makelaar meer bedragen dan 1,25% van de verkoopprijs van de Objecten (exclusief BTW), komt het meerdere ten laste van het vermogen van het Fonds. De begeleidingsfee wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare 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 de Objecten, of delen daarvan, ontvangt de Beheerder een Performance fee. Bij het bepalen van de Performance fee wordt rekening 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-afrekbare BTW.

6.3.3 Prognose Gemiddeld totaalrendement

Over een beleggingsperiode van tien jaar wordt een Gemiddeld totaalrendement geprognosticeerd van 10,1% (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. 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 vooraftek 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-afrekbare BTW (bij benadering € 12.081 gemiddeld per jaar) dan zal het Direct rendement naar verwachting afnemen van 7,9% naar 7,7% per jaar en zal het Gemiddelde indirect rendement naar verwachting gelijk blijven aan 2,2% per jaar.

6.3.4 Uitkeringen

Periodieke rendementsuitkering

Het streven is dat eens per kwartaal het Direct rendement wordt uitgeteerd. Naar verwachting bedraagt de rendementsuitkering in het eerste jaar 7,7%. Het is de verwachting is dat de uitkering zal groeien naar 8,6% in jaar vier om daarna weer af te nemen tot 6,8% in jaar zeven om vervolgens weer op te lopen tot 8,2% in jaar tien.

Einduitkering

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

Tabel 9 Geprognosticeerde kasstroom

alle bedragen in €	
Exploitatieresultaat 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	9,3%

Tabel 8 Geprognosticeerde einduitkering

alle bedragen in €	
verkoopprijs	20.108.613
Performance fee	47.596-
Verkoopkosten	301.629-
restschuld hypotheek	9.647.500-
nettokasstroom uit verkoop	10.111.888
saldo Liquiditeitsreserve	33.401
beschikbaar voor einduitkering	10.145.289
einduitkering per Participatie (inclusief inleg)	12.223
terugbetaling inleg per Participatie	10.000
einduitkering per Participatie (exclusief inleg)	2.223
einduitkering per Participatie (inclusief inleg)	12.223

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 9,3%.

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.

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

Tabel 10 Samenvatting Geprognosticeerde rendementen

alle bedragen in €	
verwacht jaarlijks Gemiddeld exploitatierendement*	9,9%
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement*	7,9%
verwacht jaarlijks Gemiddeld totaalrendement*	10,1%
verwachte Internal Rate of Return (IRR)	9,3%
uitkeringsniveau jaar 1	7,7%

* Enkelvoudige rendementen op basis van een beschouwingsperiode van tien jaar, gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in het prospectus van Gelderstedes Vastgoedfonds. De emissiekosten zijn 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.

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

Daartegenover staan factoren waarop de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed 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 huurdering of zelfs leegstand kan leiden), ontwikkelingen op de financiële markten (die gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van de hypothecaire rente en/of de commerciële opslag en/of de liquiditeitsopslag die de hypothecaire financier bovenop de hypothecaire rente in rekening kan brengen), economische ontwikkelingen, inflatie (waarop de indexering van de huurprijzen is gebaseerd en derhalve in belangrijke mate bepalend is voor de huur- en verkoopopbrengsten van de Objecten en waarvan tevens het niveau van de kosten die het Fonds zal maken van afhankelijk is), belastingen (zoals, met betrekking tot de verkrijging van de Objecten, de overdrachtsbelasting, en met betrekking tot de exploitatie van de Objecten, de niet-verrekenbare

Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
606.144	620.581	653.912	685.865	670.673	751.134	737.350	815.498	826.355	851.767
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
182.915	182.915	182.915	182.915	182.915	-	-	-	-	-
17.025	17.025	17.025	17.025	17.025	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.300.000
170.250-	170.250-	170.250-	170.250-	170.250-	170.250-	170.250-	170.250-	170.250-	170.250-
									1.845.289
635.834	650.271	683.601	715.555	700.362	580.884	567.100	645.248	656.105	10.826.806
766	783	824	862	844	700	683	777	790	13.044
9.234-	8.450-	7.627-	6.765-	5.921-	5.221-	4.538-	3.760-	2.970-	10.074

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 3% per jaar gedurende de eerste periode van vijf jaar en van 4,5% 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 de Objecten. Dit besluit kan onder andere zijn ingegeven door verbeterde marktomstandigheden waardoor een hogere verkoopprijs gerealiseerd kan worden.

Inflatie

In tabel 13 staat een overzicht van de 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 van 4,25% en een gemiddelde inflatie over die periode van 0,8%, dan bedraagt het Gemiddeld direct rendement 6,5% (prognose: 7,9%), het Gemiddeld indirect rendement 0,1% (prognose: 2,2%) en het Gemiddeld totaalrendement 6,6% (prognose: 10,1%). 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 de Objecten te zijn gebaseerd op een BAR van 7,66% (prognose: 7,64%). 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.

Tabel 11 Financieringsrente

	Financierings- rente	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal- rendement
financieringsrente lager dan prognose	3,25%	8,5%	2,2%	10,7%
gemiddelde financieringsrente in prognose	3,75%	7,9%	2,2%	10,1%
financieringsrente hoger dan prognose	4,25%	7,2%	2,2%	9,4%

Tabel 12 Verkoopprijs

	BAR	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal- rendement
verkoopprijs gebaseerd op lagere BAR dan prognose	7,14%	7,9%	3,4%	11,3%
verkoopprijs gebaseerd op BAR in prognose	7,64%	7,9%	2,2%	10,1%
verkoopprijs gebaseerd op BAR waarbij Beleggers- kapitaal en lening kunnen worden terugbetaald	8,43%	7,9%	0,0%	7,9%

Tabel 13 Inflatie

	Gemiddeld inflatiepercentage	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal- rendement
inflatie hoger dan prognose	2,8%	8,7%	4,0%	12,7%
inflatie in prognose	1,8%	7,9%	2,2%	10,1%
inflatie lager dan prognose	0,8%	7,1%	0,1%	7,2%

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 5 mei 2017 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Deze sectie bevat algemene informatie over de fiscale gevolgen van deelname in Geldersted Vastgoedfondsen. 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 beheerd door de algemene voorwaarden van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs.

7.1 Belastingpositie van Geldersted Vastgoedfondsen

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 van 4% over de waarde in het economische verkeer van het pro rata toegerekende vastgoed alsook van de overige activa dat de Participatie vertegenwoordigt aan het begin van het betreffende kalenderjaar. Op deze waarde mogen de samenhangende schulden

met de Participatie zelf (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.

Vanaf 2017 wordt het forfaitaire rendement 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 2017 zijn de schijven met bijbehorende percentages als volgt:

Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Percentage	Effectieve belastingdruk
1	Tot € 75.000	2,87%	0,86%
2	Van € 75.000 tot € 975.000	4,60%	1,38%
3	Vanaf € 975.000	5,39%	1,62%

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 €25.000 per belastingplichtige ofwel voor partners € 50.000 (2017). Per saldo bedraagt de belastingdruk tussen de 0,86% en 1,62%.

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 2017 zal worden opgezet, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting voor het jaar 2018 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 de Objecten, 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 2017 onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 20% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% over het meerdere. In 2018 wordt voortsnog de eerste schijf verlengd van € 200.000 naar € 250.000. In 2020 gaat deze grens voortsnog naar € 300.000 en in 2021 naar € 350.000.

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 winstbepaling (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 de Objecten en de direct met de verkrijging daarvan samenhangende kosten, zoals notaris-kosten en due diligence kosten. Na afboeking van een herinvesterings-reserve 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 herinvesterings-reserve 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 vastgoedbeleggings-vennootschap die voor de vennootschapsbelasting een herinvesterings-reserve 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 vastgoed-beleggingsvennootschap een herinvesteringsreserve kan aanwenden bij participatie in een besloten fonds. Bovendien kan zij een herinvesterings-reserve vormen voor haar aandeel in de eventuele toekomstige verkoop-winst 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 Gelderstedes Vastgoedfonds en verkrijgt per Participatie dus een aandeel in het vastgoed en bijkomende kosten, de overige kosten en de hypothecaire lening.

De Participant verkrijgt dan $16 \times € 22.430 = € 358.880$ belang in het beleggingsvastgoed. Indien zijn HIR van € 250.000 hierop volledig in mindering mag worden geboekt, bedraagt zijn fiscale verkrijgingsprijs € 108.880. 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

Tabel 14 Voorbeeldberekening

alle bedragen in €		Fonds	per Participatie
aankoopprijs		17.500.000	21.084
Aankoopkosten:			
	overdrachtsbelasting	1.050.000	
	makelaarskosten	-	
	adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	34.500	
	taxatiekosten	10.400	
	notariskosten	22.000	
totaal Aankoopkosten		1.116.900	1.346
vastgoedgerelateerde kosten		18.616.900	22.430
overige kosten (Initiatiekosten en Financieringskosten)		999.698	1.204
Liquiditeitsreserve		33.401	40
totaal investering (Financieringsbehoefte)		19.650.000	23.675
Hypothecaire lening		11.350.000	13.675
Beleggerskapitaal		8.300.000	10.000

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

Door de gedeeltelijke financiering met vreemd vermogen staat tegenover de uitgifteprijs van één Participatie (€ 10.000) een grotere waarde aan vastgoed (€ 21.084).

Als de Participant een herinvesteringsverplichting heeft ter grootte van € 350.000 en één Participatie recht geeft op € 21.084 vastgoed en € 1.346 aanwijsbare vastgoedgerelateerde Aankoopkosten, heeft de Participant in beginsel $€ 350.000 / € 22.430 = 15,6$ Participaties nodig om zijn HIR volledig te benutten. Gelet op de Participatiegrootte is in dit voorbeeld de optimale investeringsomvang 16 Participaties.

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 2017.

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.

De meeste objecten worden BTW-belast verhuurd. De verhuur aan Wijkbelang Emmerhout is niet belast met BTW. De BTW die ter zake van de Objecten aan het Fonds in rekening wordt gebracht, zoals de BTW op de verwerving en op de exploitatie, kan zodoende voor zover deze ziet op de belaste verhuur in aftrek worden gebracht. BTW op kosten, die niet direct toerekenbaar zijn aan een BTW-belaste of BTW-vrijgestelde verhuur, komt in vooraftrek 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 waardestijging.

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.

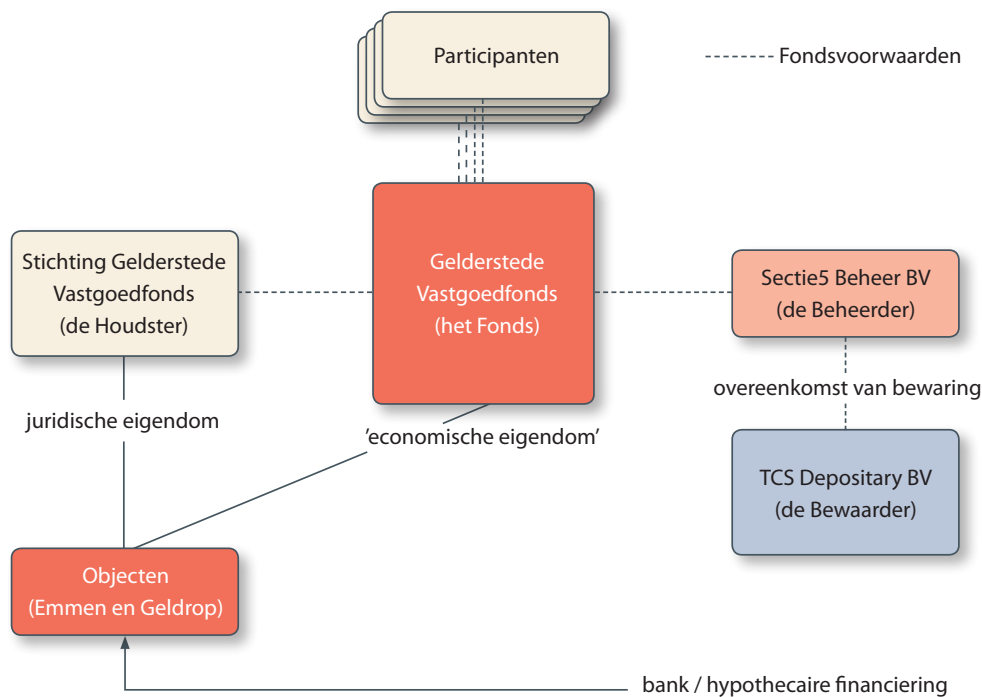
Amsterdam, 5 mei 2017
RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs

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 de Objecten, 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.

De Objecten worden 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 de Objecten. 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 Gelderstede 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 de Objecten;
- ontbinding van het Fonds;
- opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- opzegging van de 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 financie-

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

Besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden, besluiten tot verkoop en vervreemding (van een deel) van de Objecten, besluiten tot ontbinding van het Fonds, besluiten tot het aangaan van andere financieringen dan de hypothecaire (her)financiering waarmee de Objecten (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 geprognoseerd - 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 Parti-

patie 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 liquidatieoverschot 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 de Objecten indien die nog niet zijn vervreemd. Na het besluit tot ontbinding van het Fonds vindt zo spoedig mogelijk de vereffening plaats. Een eventueel resterend liquidatieoverschot komt aan de Participanten ten goede naar evenredigheid van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt. De vereffening geschiedt door de Beheerder die in deze rekening en verantwoording aflegt aan de Participanten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 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 Fondsvoor-

waarden 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 - de Objecten kunnen slechts worden verricht door de Beheerder en de Houdster gezamenlijk. Voor de verkoop en vervreemding van de Objecten 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 toezichthoudende 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

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

De directie over de Initiatiefnemer wordt middellijk gevoerd door de heer drs. J.H. van Valen, de heer drs. G.J.M. Vreugdenhil 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 Egelantiersgracht 76 te Amsterdam.

drs. Gerben J.M. Vreugdenhil

Na zijn studie Bedrijfseconomie en postdoctoraal Accountancy aan de Katholieke Universiteit Brabant werkte de heer Vreugdenhil bij Arthur Andersen, Bührmann-Tetterode en PricewaterhouseCoopers.

Hij opereerde voorts onder meer als CFO van de Nederlandse vestigingen van beursgenoteerde fondsen ADP en Syngenta.

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

Gerben Vreugdenhil is bestuurder bij en enig aandeelhouder van Golden Cap BV dat gevestigd is in Rotterdam. 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, alle gevestigd te Amsterdam.

Gerben Vreugdenhil is gemeenteraadslid van de gemeente Rotterdam.

drs. Bart U. Bearda Bakker

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

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

De heer Bearda Bakker is bestuurder en enig aandeelhouder van Stone Bakery BV gevestigd te 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.

Sectie 10 | Deelname

10.1 Inschrijving

Belangstellenden kunnen zich door middel van het bijgevoegde inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in Geldersted Vastgoedfonds' aanmelden voor deelname in Geldersted Vastgoedfonds. Inschrijving staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene 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 830 Participaties beschikbaar.

Deelname in Geldersted 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.

Adviesgroep Reyers van Buuren bv is de uiteindelijk begunstigde van de Emissievergoeding.

Het Inschrijvingsformulier wordt verstrekt tezamen met de beleggingsbrochure en is op te vragen bij Adviesgroep Reyers van Buuren bv. Adviesgroep Reyers van Buuren bv is geregistreerd als beleggingsonderneming bij de AFM.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 30 mei 2017 of, indien eerder, op het moment dat alle Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op 30 mei 2017 niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst of nog geen hypothecaire financiering voor de Objecten is verkregen, de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 15 augustus 2017. Zolang geen hypothecaire financiering voor de Objecten is verkregen, wordt het Fonds niet aangegaan. Voorts behoudt de Beheerder zich het recht voor om de verkoper van de Objecten 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 inleg, 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 15 augustus 2017 (in het geval de beoogde Aanvangsdatum van 30 mei 2017 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 15 augustus 2017, besluiten het Fonds niet tot stand te brengen indien niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst of geen hypothecaire financiering van de Objecten 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 Verrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Exploitatiekosten, huuropbrengsten van de Objecten 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 7,0% 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 7,0% 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 7,0% 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
Fax: 020 - 670 1266
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Adviesgroep Reyers van Buuren bv
Handelsweg 59 C, 1181 ZA Amstelveen
Postbus 275, 1180 AG Amstelveen
Telefoon: 020 - 643 8381
Fax: 020 - 645 5532
E-mail: info@reyers.nl
Website: www.reyers.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 de Objecten 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 30 mei 2017 aangegaan of zoveel eerder of later als alle Participaties geplaatst zijn en een hypothecaire financiering van de Objecten is verkregen.

AFM

De stichting Autoriteit Financiële Markten.

Afschrijvingen

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

BAR

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

Beheerder

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

C voorstelt:

het Beleggerskapitaal dat is toe te rekenen aan het desbetreffende Object dat wordt vervreemd (d.i. de Verkoopprijs van het desbetreffende Object dat wordt vervreemd gedeeld door de Verkoopprijs 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 scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Compensatie voor niet-afrekbare 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 voorafrek 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 een dienstverlener.

Direct rendement

Het direct enkelvoudige rendement uit exploitatie van het Fonds en de Objecten gedurende een jaarperiode berekend door het Exploitatieresultaat, gecorrigeerd met de Afschrijvingen minus - 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 Emissievergoe-

ding wordt in alle gevallen separaat aan de Participant in rekening gebracht. De Beheerder heeft afspraken gemaakt met Adviesgroep Reyers van Buuren bv over het onder de aandacht brengen van het Fonds door Adviesgroep Reyers van Buuren 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 Adviesgroep Reyers van Buuren bv vergoed ter hoogte van bovengenoemde Emissievergoeding.

Exploitatiekosten

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en van de Objecten zoals (maar niet beperkt tot) de beheervergoeding, eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerende zaak belasting), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de AFM, de kosten van de Houdster) 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 de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten, gedeeld door het Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage.

Exploitatieresultaat

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

Financieringsbehoefte

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

Financieringskosten

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

Fonds

Gelderstede 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 Gelderstede Vastgoedfonds, tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten (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 de Objecten gerealiseerde netto-opbrengst en de Fondsinvestering, vermeerderd met de geactiveerde investeringen. Hierbij wordt de netto-opbrengst bepaald als de verkoopprijs (exclusief BTW) minus de Verkoopkosten.

Houdster

Stichting Gelderstede Vastgoedfonds, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan Woudenbergseweg 11, (3953 ME) Maarsbergen. Stichting Gelderstede Vastgoedfonds is in Nederland opgericht op 3 april 2017 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 68474725. Stichting Gelderstede 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 4:37j 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 de Objecten, berekend door de verkoopprijs van de Objecten te verminderen met de Verkrijgingsprijs, de Initiatiekosten en de Verkoopkosten.

Objecten

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

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

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

Participant

De natuurlijke persoon, rechtspersoon, fiscaal niet-transparante personen-vennootschap 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 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 de Objecten, begeleiding van due diligence processen, aanvragen en beoordelen van de hypothecaire financiering en verzekeringen, het begeleiden van de structureren 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 de Objecten. 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 de Objecten een begeleidingsfee van 1,25% over de verkoopprijs van de Objecten (exclusief BTW) in rekening die ten laste komt van het vermogen van het Fonds. Deze

begeleidingsfee is ook verschuldigd indien de Objecten worden vervreemd door middel van de overdracht van de Participaties. Ook is de begeleidingsfee verschuldigd in geval van de verkoop en levering van een deel van de Objecten. Uit de begeleidingsfee zal de Beheerder de kosten van de eventueel in te schakelen makelaar voldoen, voor zover die kosten niet meer bedragen dan bedoelde begeleidingsfee. Indien de kosten van een ingeschakelde makelaar meer bedragen dan 1,25% van de verkoopprijs van de Objecten (exclusief BTW), komt het meerdere ten laste van het vermogen van het Fonds. 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 de Objecten verhoogd met de Aankoopkosten in verband met de koop en verwerving van de Objecten.

Wft

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

Sectie 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 inkleding van sectie 7 en bijlage 3 van het Prospectus bepaald, Deloitte Accountants BV te Amsterdam (met statutaire zetel te Rotterdam) heeft de inhoud en inkleding van bijlage 2 van het Prospectus bepaald en Cushman & Wakefield VOF (met hoofdvestiging te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleding 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 houden enig wezenlijk belang - of zullen voorzienbaar enig wezenlijk belang houden - in het Fonds.

Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover de 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 15 augustus 2017 of, indien eerder, op het moment dat alle Participaties zijn toegewezen (en een hypothecaire financiering van de Objecten 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, 5 mei 2017

Sectie 13 | Juridische aspecten

13.1 Prospectus

Dit Prospectus is, uitsluitend in de Nederlandse taal, verkrijgbaar vanaf de datum van dit Prospectus via Adviesgroep Reyers van Buuren 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 de Objecten, 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. De Objecten worden 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 beheerd 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 scheidsgerecht bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het scheidsgerecht zal bestaan uit één (1) arbiter, en zal het scheidsgerecht 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 de Objecten 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 geleid.¹⁸

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

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 830 en er zullen nooit meer dan 830 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 2017. 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 onverwijld 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 taxa-

tiebeginselen en -methode aan de hand waarvan de intrinsieke waarde van het Fonds - en daarmee van de Participaties - zal worden bepaald, wordt verwezen naar de taxatiebeginselen en -methode die in 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

Objecten

De Objecten worden 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 de Objecten 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 de Objecten aan het einde van de economische levensduur. Indien de opbrengstwaarde hoger is dan de aankoop prijs van de Objecten 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. Bedrijfslasten worden ten laste van de omzet gebracht en toegerekend in het jaar waar zij betrekking op hebben.

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

Belastingen

Gelderstede 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 worden de Objecten 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 de Objecten (en eventuele andere zaken die behoren tot het vermogen van het Fonds) verkrijgen en houden, zal de juridisch recht-hebbende 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 de Objecten, het beheer en exploitatie van het Fonds en van de Objecten alsmede de jaarlijkse vaste lasten (waaronder uitdrukkelijk begrepen de rente op bedoelde hypothecaire financiering) in verband met de Objecten komen ten laste dan wel ten gunste van het vermogen van het Fonds.

In de Fondsvoorwaarden wordt onder meer vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de Objecten 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 - de Objecten slechts kunnen worden verricht door de Beheerder en de Houdster gezamenlijk. (zie ook hierna sectie 13.13). Voor de verkoop en vervreemding van de Objecten 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 Gelderstedede Vastgoedfonds. De Houdster is bij notariële akte opgericht op 3 april 2017. 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. Schimelpenninck 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 de Objecten, voor rekening en risico van de Participanten;

- het innen van de liquide middelen waaronder begrepen de ontvangsten in verband met de verhuur en verkoop van (de belangen in) de Objecten, en het uitkeren van liquide middelen aan de Participanten ingevolge de Fondsvoorwaarden; en
- het op aangeven van de Beheerder (meewerken aan het) vervreemden van (delen van) de vermogensbestanddelen van het Fonds, waaronder (delen van) de Objecten.

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 de Objecten. 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 de Objecten 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 - de Objecten.

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;
- Golden Cap BV, gevestigd te Rotterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer G.J.M. Vreugdenhil; 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, Vreugdenhil en Bearda Bakker, van wie de curricula vitae zijn opgenomen in sectie 9 - Initiatiefnemer.

De Beheerder voert tevens het beheer over 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 beheeren 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 aanbieding van de Participaties door de Beheerder een door de AFM goedgekeurd prospectus vereist.

Het Prospectus is op 5 mei 2017 goedgekeurd door de AFM.

13.18 Belangenconflicten en gelieerde ondernemingen

De Beheerder heeft voor de beleggingen van het Fonds (de Objecten) 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 de Objecten zal altijd een waardebepaling 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 toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, en anderzijds het Fonds. In het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een 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 toezichthoudende organen enerzijds en het Fonds anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van het Fonds zouden komen.

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

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

Sectie 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

De Objecten waarin het Fonds gaat beleggen, worden voor een deel gefinancierd met een hypothecaire financiering, voor 57,8% 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 de Objecten, bij het eindigen van de looptijd van bedoelde hypothecaire financiering na vijf jaar of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van (een) nieuwe hypothecaire financiering(en). Op het herfinancieren van de Objecten 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 ex-

ploitatie van de Objecten 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 hypotheacar financierer 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 Geldersted 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 Gelderstedes Vastgoedfonds

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

DEFINITIES

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

Aankoopkosten:

De eenmalige kosten die voor en bij de aankoop van de Objecten worden gemaakt (als bedoeld in sectie 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 de Objecten met een toelichting.

Beheerder:

De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: John M. Keynesplein 25, 1066 EP Amsterdam) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sectie5 Beheer 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 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:

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-afrekbare 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 vooraftek 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 dienstverlener.

Direct rendement:

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

Emissievergoeding:

De 'Emissievergoeding' zoals gedefinieerd in sectie 11 van het Prospectus.

Exploitatiekosten:

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en van de Objecten (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, 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 de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten, gedeeld door het Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage.

Exploitatieresultaat:

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

Financieringskosten:

De afsluitprovisie (een percentage over de hoofdsom van de hypothecaire financiering van de Objecten) die door de hypothecaire financier van de Objecten in rekening zal worden gebracht.

Fonds:

Het fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 1, dat het Fondsvermogen vormt.

Fondsactiva:

De goederen waarvan de Houdster de juridische eigendom houdt of de recht-hebbende is, zulks voor rekening en risico van de Participanten.

Fondsinvestering:

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

Fondspassiva:

De verplichtingen die de 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 Gelderstedes Vastgoedfonds, tevens bevattende de voorwaarden van beheer en bewaring van het Fonds.

Gerealiseerde Winst:

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

Houdster:

De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: Woudenbergseweg 11, 3953 ME Maarsbergen), gevestigde stichting Stichting Gelderstedes Vastgoedfonds, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63166208.

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 structuringsvergoeding, kosten voor het opstellen en goedkeuren door de Autoriteit Financiële Markten van het Prospectus alsmede marketingkosten, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en oprichtingskosten.

Objecten:

De door de Houdster op de Aanvangsdatum - voor rekening en risico van de Participanten - in juridische eigendom te verwerven registergoederen die zijn 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 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:

Het prospectus van het Fonds dat is goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten als bedoeld in de Wft.

Verkoopkosten:

De ten laste van het Fondsvermogen (a) aan de Beheerder te betalen begeleidingsfee van één en vijftientig/honderdste procent (1,25%) over de verkoopprijs van (een deel van) een Object (exclusief omzetbelasting (BTW)) en (b) komende mogelijke additionele advieskosten in verband met de verkoop en levering (van een deel) van het desbetreffende Object en/of boetes in verband met vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering(en). De begeleidingsfee is ook verschuldigd aan de Beheerder in het geval de Objecten worden vervreemd door middel van overdracht van de Participaties. De Beheerder zal uit de begeleidingsfee de kosten van een eventueel in te schakelen makelaar voldoen, voor zover die kosten niet meer bedragen dan de begeleidingsfee.

Verkrijgingsprijs:

De aankoopprijs van het desbetreffende Object vermeerderd met de Aankoopkosten van het desbetreffende Object.

Wft:

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

- 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: **Gelderstede 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 de Objecten teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit dit beleggen, alles in de ruimste zin.

DUUR

ARTIKEL 3

- 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 voorts 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, de Objecten, huuropbrengsten en andere inkomsten uit de Objecten en liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen die voortvloeien uit (het beleggen in en exploiteren van) de Objecten en het in stand houden van het Fonds.
- Op de Aanvangsdatum worden achthonderddertig (830) 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 als bedoeld in artikel 17 lid 2 is de Beheerder noch de Houdster bevoegd om (een of meerdere van) de Participanten te vertegenwoordigen.

2. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5 wordt het Fonds voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
3. Onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 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 rechts-handelingen 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 de Objecten.

BEHEERDER EN BEHEER

ARTIKEL 6

1. De Beheerder treedt op als beheerder (in de zin van de Wft) van het Fonds en is belast met het beheer van het Fondsvermogen, zulks voor rekening en risico van de Participanten. De Beheerder is gerechtigd zelfstandig derden in te schakelen voor het door hem te voeren beheer, hetgeen de verantwoordelijkheid van de Beheerder voor het beheer onverlet laat.
2. Met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden draagt de Beheerder zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) het beheer over en een verantwoorde exploitatie van de Objecten;
 - (ii) het in overeenstemming met het ter zake bepaalde in de artikelen 5 lid 3 en 7 lid 5 samen met de Houdster beschikken over de Objecten alsmede het zorg dragen voor een hypothecaire financiering van de Objecten en (zo nodig) het hypothecair herfinancieren van de Objecten;
 - (iii) het verrichten van administratieve en secretariaatswerkzaamheden;
 - (iv) het opstellen van de Begroting en ten laatste in de maand december voorafgaand aan het jaar waarop de Begroting betrekking heeft, het ter goedkeuring voorleggen van de Begroting aan de Participanten door middel van een kennisgeving. In de Begroting is onder meer opgenomen:
 - de te verwachten huuropbrengst alsmede de te verwachten Exploitatiekosten, waarbij zal worden nagestreefd dat de gelduitstroom aan Exploitatiekosten niet hoger zal zijn dan de geldinstroom aan huur;
 - indien van toepassing, de te verwachten opbrengst uit verkoop van de Objecten;
 - een liquiditeitsprognose;
 - indien zulks nodig wordt geacht door de Beheerder, een onderhouds- en reparatieplan met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten; en
 - een toe- of afname van de reserves.
 Indien de Beheerder niet binnen de termijn van één (1) maand na het kennisgeven van de Begroting aan de Participanten een mededeling, van tenminste een zodanig aantal Participanten als recht heeft op het uitbrengen van tenminste 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) 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 de Objecten 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 de Objecten dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, het wijzigen of beëindigen van bestaande huurovereenkomsten;
 - (ii) het verstrekken van opdrachten en aangaan van verplichtingen en het vol-
doen 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 de Objecten betreft, zal een waardebeoordeling 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 de Objecten, 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) de Objecten, 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) de Objecten.
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 de Objecten. 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 opzegt of door de vergadering van Participanten of de Beheerder wordt opgezegd, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen en gehouden om in de benoeming van een nieuwe 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 zeventien.
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 Fondssactiva en Fondsspassiva worden in euro's gewaardeerd op grond van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaglegging. De Objecten worden daarbij gewaardeerd tegen de historische kostprijs. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

VERDELING WINST EN VERLIES

ARTIKEL 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 de Objecten zal, na aftrek van de Verkoopkosten en aflossing van de (hypothecaire) financiering, als volgt ten laste komen van het Fondsvermogen en ten goede komen aan:
 - a. de Beheerder, 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 niet alle Objecten tegelijkertijd en voor het geheel worden verkocht, wordt:

- (i) de Gerealiseerde Winst als bedoeld onder a hiervoor (van het desbetreffende deel) van het desbetreffende verkochte Object bepaald aan de hand van:
 - aa. de Fondsinvestering die is toe te rekenen aan bedoeld (deel van het) Object (d.i. de Fondsinvestering gedeeld door de Verrijgingsprijs van alle Objecten, vermenigvuldigd met de Verrijgingsprijs 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 Verrijgingsprijs van het desbetreffende (deel van het) Object en de noemer wordt gevormd door het totaal van de Verrijgingsprijs van alle Objecten.
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 aandeel van de Participanten in de verkoopopbrengst van de Objecten 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 2 van dit artikel of het verkoopresultaat van de Objecten 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 INITIATIEFNEMER

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 vier procent (4%) exclusief omzetbelasting (BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom in verband met de verhuur van de Objecten (d.i. de in enig jaar aan huurders van de Objecten gefactureerde huursom, exclusief omzetbelasting (BTW), exclusief servicekosten, exclusief promotiebijdragen en gecorrigeerd voor incentives). De beheervergoeding zal telkens aan de Beheerder bij wijze van voorschot en pro rata over de desbetreffende periode worden betaald op de eerste dag van elk kalenderkwartaal. Definitieve afrekening van de aan de Beheerder over een bepaald boekjaar toekomende beheervergoeding zal plaatsvinden binnen 30 (dertig) dagen na het opmaken van de in artikel 6 lid 2 onder (vi) en (vii) bedoelde jaarstukken. De beheervergoeding zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-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 de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 5.000 (vijfduizend euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (ii) bij het (doen) afhandelen van schadegevallen met betrekking tot de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van zeven procent (7%) over het totale schadebedrag (met een minimumbedrag van € 200 (tweehonderd euro) per schadegeval), 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 passantenstellingen, 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) gederfde beheervergoeding als bedoeld in lid 1 van dit artikel - gerechtigd zijn tot een vergoeding van tien procent (10%) van die afkoopsom;
 - (vi) in geval van indeplaatsstelling van een huurder, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten een vergoeding voor diens inspanningen van € 1.000 (duizend euro) per overeenkomst van indeplaatsstelling, (weder)verhuur of verlenging; en
 - (vii) in geval van een herfinanciering of verlenging van de financiering van de Objecten, 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 Exploitatiekosten, anders dan de beheervergoeding als bedoeld in lid 1 van dit artikel, die worden gemaakt in verband met het beheer en de exploitatie van het Fonds en de Objecten komen rechtstreeks ten laste van het Fondsvermogen of, indien en voor zover de Beheerder of de Houdster die kosten heeft voorgeschoten, worden zij op eerste verzoek van de Beheerder dan wel de Houdster ten laste van het Fondsvermogen aan hem vergoed. Ter zake de kosten van het toezicht dat de Autoriteit Financiële Markten houdt op het Fonds en de Beheerder, komt jaarlijks een vast bedrag van € 3.000 (drieduizend euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), ten laste van het Fondsvermogen.
5. De Verkoopkosten (d.i. de kosten verbonden aan de verkoop en vervreemding van een of meer (delen) van de Objecten zoals nader omschreven in sectie 6.3 van het Prospectus, te weten de begeleidingsfee waartoe de Beheerder is gerechtigd van één en vijftieng/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 de Objecten, begeleiding van due diligence processen, aanvragen en beoordelen van financieringen en verzekeringen, het begeleiden van de structurering en aangaan van het Fonds en de oprichting van de Houdster, ontvangt de Initiatiefnemer op de Aanvangsdatum ten laste van het Fondsvermogen een eenmalige selectie- en structureringsvergoeding gelijk aan twee vijftieng/honderdste procent (2,95%) (exclusief omzetbelasting (BTW)) van de aankooprijzen van de Objecten (d.i. de Verkrijgingsprijs van de Objecten (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 de Objecten (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 structureren 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 beoordeeling 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 Fondsvermo-

gen 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 ordelijke vereffening van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (c) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden of (d) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.

3. Slechts gehele Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven.
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 familierelatie 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 verzochte 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 de Objecten;
 - c. ontbinding van het Fonds;
 - d. opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
 - e. opzegging van de 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 geprognoseerd - voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van de Objecten) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder.
3. Besluiten als bedoeld onder a tot en met c, 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.

BEËINDIGING 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 deurwaardersexploijt 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 deurwaardersexploijt.
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 9739
www.deloitte.nl

Onderzoeksrapport

Aan: De beheerder van Gelderstedes 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 Gelderstedes Vastgoedfonds te Amsterdam, over de periode 30 mei 2017 tot en met 29 mei 2027 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 3400, "Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie". De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de beheerder van de beleggingsinstelling, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de 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 gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de rendementsprognoses en de scenarioanalyses. Naar ons oordeel zijn de rendementsprognoses en de 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 Burgerlijk Wetboek (BW), waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en

resultaatbepaling zoals deze zullen worden gehanteerd in de jaarrekening (zoals opgenomen in sectie 13.11 "Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening") in aanmerking zijn genomen.

Overige aspecten

1. Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

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

2. Beperking in gebruik en verspreidingskring

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

Amsterdam, 5 mei 2017

Deloitte Accountants BV

Was getekend: drs. J. Holland 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 Gelderstedes 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 Gelderstedes 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, 5 mei 2017

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, locatied advies 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 waarderen 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 de door Cushman & Wakefield VOF opgestelde taxatierapporten met betrekking tot de Objecten zijn opgenomen in de hiernavolgende pagina's van deze bijlage 4.

De Objecten kwalificeert Cushman & Wakefield V.O.F. als gangbare vastgoedobjecten binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen) en niet als bijzondere objecten of bedrijfsge-relateerde objecten. Voor dergelijke gangbare objecten is het volgens Cushman & Wakefield V.O.F. in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de kapitalisatiemethode. Derhalve is de waardering door Cushman & Wakefield V.O.F. van de Objecten 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 de Objecten heeft voorgedaan.

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



Waardepeildatum: 24 februari 2017

Rapportage datum: 6 maart 2017

TAXATIERAPPORT: HOUTWEG 145-300 TE EMMEN

Opdrachtgever:

Gelderstede Vastgoedfonds



Waardepeildatum 24 februari 2017

HOUTWEG 145-300 TE EMMEN

SAMENVATTING

Adres	Houtweg 145-300 in Emmen, Nederland		
Opdrachtgever	Gelderstede Vastgoedfonds		
Doel taxatie	Financierings- en accountingdoeleinden		
Eigendomsituatie	Eigen grond		
Waardepeildatum	24 februari 2017		
Inspectiedatum	24 februari 2017		
Algehele indruk object	Het object wordt als goed beoordeeld.		
Algehele indruk locatie	De locatie wordt als redelijk goed beoordeeld.		
Vigerende bestemming	Centrum		
Type object	Winkel		
Verhuurbare vloeroppervlakte	6.449 m²		
Huurder(s)	Lidl Nederland GmbH The Readshop de Passage V.O.F.Bakkerij Kolkman A.K.Borghuis, eenmanszaak Bloemenboetiek "Creatief" V.O.F Wijkbelangen Emmerhout Salon Duo V.O.F Wibra Supermarkt B.V. Barazi Group B.V. (Telefoon) A S Watson (Property Continental) B.V. Smulwereld Emmerhout G. Oosting- Lanting (Mitra) Big Bazar B.V. C1000 Vastgoed B.V. Il Sapore, eenmanszaak Decoratie & Cadeauwinkel Diando V.O.F Buisman Automaten (J.J.Buisman) Schoonenberg Hoorcomfort B.V. Huurgarantie Hericon Vastgoed B.V.		
Resterende looptijd	8,4 jaar (gemiddeld)		
Leegstand in % van m²	0,00%	Leegstand in % van MHW	0,00%
Bruto huurinkomsten	€	948.389,-	per jaar / excl. BTW en BTW compensaties
Exploitatielasten	€	92.978,-	per jaar / excl. BTW
Markthuurwaarde	€	919.005,-	per jaar / excl. BTW
Netto aanvangsrendement	6,39%	(Markthuur - Exploitatielasten / Marktwaaarde v.o.n.)	
Bruto aanvangsrendement	7,73%	(Theoretische huurinkomsten / Marktwaaarde k.k.)	
Marktwaaarde object	€	12.280.000	kosten koper

Cushman & Wakefield

1

Waardepeildatum 24 februari 2017

HOUTWEG 145-300 TE EMMEN

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

12.280.000	EUR	kosten koper
(zegge: twaalf miljoen twee honderd tachtig duizend euro)		



Waardepeildatum: 24 februari 2017

Rapportage datum: 6 maart 2017

TAXATIERAPPORT: HEUVEL 81, 82, 83 TE GELDROP

Opdrachtgever:

Gelderstede Vastgoedfonds



Waardepeildatum 24 februari 2017

HEUVEL 81, 82, 83 TE GELDROP

SAMENVATTING

Adres	Heuvel 81, 82, 83 in Geldrop, Nederland		
Opdrachtgever	Gelderstede Vastgoedfonds		
Doel taxatie	Financierings- en accountingdoeleinden		
Eigendomsituatie	Eigen grond		
Waardepeildatum	24 februari 2017		
Inspectiedatum	24 februari 2017		
Algehele indruk object	Het object wordt als goed beoordeeld.		
Algehele indruk locatie	De locatie wordt als redelijk goed beoordeeld.		
Vigerende bestemming	Centrumdoeleinden 2		
Type object	Winkel		
Verhuurbare vloeroppervlakte	2.096 m ²		
Huurder(s)	Ahold Europe Retail Estate & Construction B.V. Wave International B.V.		
Resterende looptijd	6,2 jaar (gemiddeld)		
Leegstand in % van m ²	0,00%		
Leegstand in % van MHW	0,00%		
Bruto huurinkomsten	€	384.566,-	per jaar / excl. BTW en BTW compensaties
Exploitatielasten	€	29.306,-	per jaar / excl. BTW
Markthuurwaarde	€	384.330,-	per jaar / excl. BTW
Netto aanvangsrendement	6,47%	(Markthuur - Exploitatielasten / Marktwaaarde v.o.n.)	
Bruto aanvangsrendement	7,44%	(Theoretische huurinkomsten / Marktwaaarde k.k.)	
Marktwaaarde object	€	5.170.000	kosten koper

Waardepeildatum 24 februari 2017

HEUVEL 81, 82, 83 TE GELDROP

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

5.170.000 EUR kosten koper
(zegge: vijf miljoen één honderd zeventig duizend euro)

Bijlage 5 | Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen

Gelderstede Vastgoedfondsen is het achtentwintigste fonds dat de Initiatiefnemer initieert. Hiervoor werden Hofstede Vastgoedfondsen, Heijdestede Vastgoedfondsen, S5 Armando Vastgoed, S5 SPF Retailfondsen, Vaartstede Vastgoedfondsen, Emmastede Vastgoedfondsen, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfondsen, 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.

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

Heijdestede Vastgoedfondsen 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 Retailfondsen 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 Vastgoedfondsen 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 Vastgoedfondsen 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 Vastgoedfondsen 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 Vastgoedfondsen 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 Vlashoek 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
Fax: 020 - 670 1266
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Beheerder

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

Houdster

Stichting Gelderstedes 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
Rollocate 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

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

Neem voor meer informatie contact op met
Adviesgroep Reyersens van Buuren bv
Handelsweg 59 C | 1181 ZA Amstelveen
Postbus 275 | 1180 AG Amstelveen
T + 31 (0)20 643 8381 | F +31 (0)20 645 5532
E info@reyersens.nl | www.reyersens.nl

SECTIE 5

Gelderstede Vastgoedfonds is een initiatief van
Sectie5 Investments NV
Say Gebouw B
John M. Keynesplein 25 | 1066 EP Amsterdam
T +31 (0)20 670 1265 | F +31 (0)20 670 1266
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.