

SUPERMARKT BELEGGINGS- FONDS

Prospectus
eerste emissie 2013

Supermarkt Beleggingsfonds
is een initiatief van Annexum



SUPERMARKT BELEGGINGSFONDS

Beleggen in
Nederlandse
supermarkten



Belangrijke informatie

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

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

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

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

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

VERTROUWEN VAN BELEGGER OP INFORMATIE IN DIT PROSPECTUS

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

BIJZONDERE OPMERKING OVER TOEKOMSTGERICHTE OPMERKINGEN

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



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

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



Inhoudsopgave

1. Samenvatting	4
2. Risicofactoren	13
3. Emissie en deelname	18
4. Beleggingsbeleid	20
4.1 Doelstelling	20
4.2 Beleggingsbeleid	20
4.3 Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum	
5. Relevante markten	28
5.1 De Nederlandse economie	28
5.2 Particuliere consumptie en algemene koopkracht	28
5.3 Trends in de Nederlandse detailhandel	30
5.4 Trends in de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt en winkelmarkt	31
5.5 De supermarktketens in Nederland	31
5.6 Eigenschappen van winkels in de dagelijkse boodschappen	33
6. Financiële kenmerken	36
6.1 Rendement	36
6.2 Huurinkomsten	37
6.3 Uitgaven	37
6.4 Financieringsbeleid	41
6.5 Uitkeringsbeleid	41
7. Juridische aspecten	43
7.1 Structuur Vastgoedfonds	43
7.2 Certificaten	48
7.3 Verslaglegging en overige kennisgeving, Vergadering van Certificaathouders	49
7.4 Waarderingsgrondslagen	50
8. Fiscale aspecten	53
8.1 Inleiding	53
8.2 Fiscale aspecten van het Vastgoedfonds	53
8.3 Fiscale behandeling van Certificaathouders	53
9. Overige informatie	56
9.1 Overige informatie	56
9.2 Verklaring van de Beheerder	57
10. Definities en Interpretatie	58
BIJLAGEN	
Bijlage A. Concept statuten Supermarkt Beleggingsfonds B.V.	63
Bijlage B. Statuten Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen	69
Bijlage C. Concept administratievoorwaarden Supermarkt Beleggingsfonds	73
Bijlage D. Concept Beheerovereenkomst	83
Bijlage E. Adviseurs en relaties	86
Bijlage F. Taxatie	87



1. Samenvatting

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

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

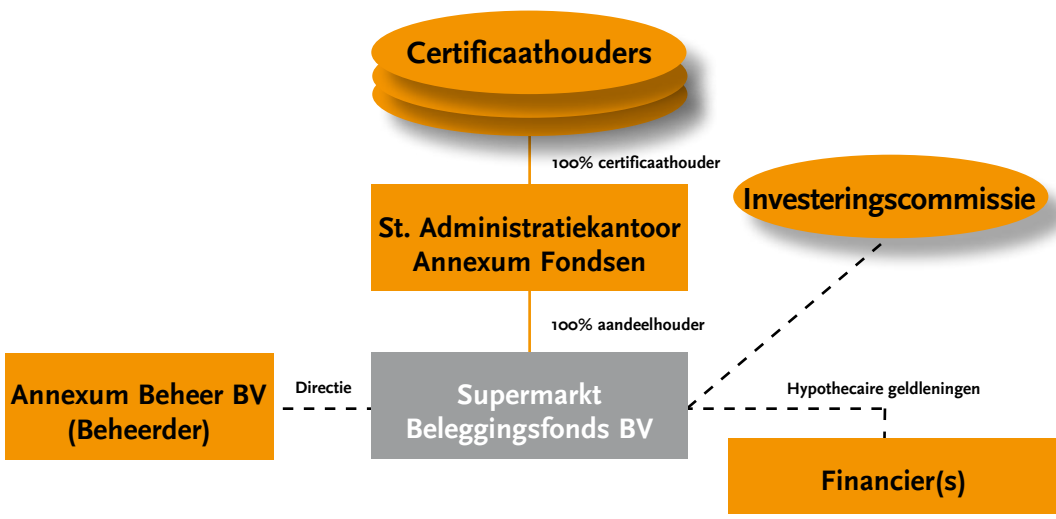
elementen niet vereist zijn om genoemd te worden, kunnen er hiaten zijn in de (opvolgende) nummering van de elementen. In het geval het is vereist dat een element wordt opgenomen in de samenvatting vanwege het type van de effecten en de uitgevende instelling, kan het voorkomen dat geen relevante informatie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

AFDELING A – INLEIDING EN WAARSCHUWINGEN

A.1	Waarschuwingen	Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om in de Certificaten te beleggen moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, moet de belegger die als eiser optreedt volgens de nationale wetgeving van de lidstaten de kosten voor de vertaling van het Prospectus eventueel dragen voordat de vordering wordt ingesteld. Alleen de personen die deze samenvatting, met inbegrip van de vertaling ervan, hebben ingediend, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwogen in de Certificaten te investeren.
A.2	Intermediairs	De Beheerder verleent toestemming voor het gebruik van het Prospectus voor verdere doorverkoop of definitieve plaatsing van Certificaten door financiële intermediairs. De aanbiedingsperiode waarin verdere verkoop of definitieve plaatsing van Certificaten door financiële intermediairs kan plaatsvinden eindigt op de Sluitingsdatum. Aan de toestemming zijn geen andere voorwaarden verbonden die relevant zijn voor het gebruik van het Prospectus. Door een financieel intermediair moet informatie over de voorwaarden van de aanbieding worden verstrekt op het moment dat de aanbieding door de financieel intermediair plaatsvindt.

AFDELING B – UITGEVENDE INSTELLING

B.1	Handelsnaam	De (handels)naam van het Vastgoedfonds is Supermarkt Beleggingsfonds B.V.
B.2	Vestigingsplaats rechtsvorm, wetgeving	Het Vastgoedfonds zal nog worden opgericht en gevestigd te Amsterdam (Nederland) met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX te Amsterdam. Het Vastgoedfonds is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht.

B.3	Aard werkzaamheden en belangrijkste activiteiten	De doelstelling van het Vastgoedfonds is het beleggen van haar vermogen zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, teneinde de Certificaat-houders in de opbrengst te doen delen, met inachtneming van de eisen voortvloeiend uit de status van Fiscale Beleggingsinstelling. Om haar doelstelling te bereiken zal het Vastgoedfonds haar vermogen beleggen conform het Beleggingsbeleid en kent het Vastgoedfonds een groei-doelstelling ten behoeve van de risicospreiding. Het Vastgoedfonds zal in beginsel volledig in Vastgoed beleggen.
B.4	Tendensen	Niet van toepassing.
B.5	Beschrijving groep	In onderstaande figuur is de structuur van Supermarkt Beleggingsfonds BV (het 'Vastgoedfonds') weergegeven.  Alle aandelen in het Vastgoedfonds zullen worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen (het 'Administratiekantoor') en zullen door haar worden gecertificeerd, waarbij de Certificaten door het Administratiekantoor worden uitgegeven aan Certificaathouders. Annexum Beheer B.V. (de 'Beheerder') treedt op als aanbieder van de Certificaten en als beheerder van het Vastgoedfonds en bestuurder van het Administratiekantoor.
B.6	Houders van belangen in het Vastgoedfonds en stemrecht	Voor zover het Vastgoedfonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Vastgoedfonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. Aan elk van de Certificaten zijn gelijke stemrechten verbonden. Voor zover het Vastgoedfonds daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die het Vastgoedfonds direct of indirect in eigendom houdt of controleert.
B.7	Belangrijke historische financiële informatie	Niet van toepassing. Het Vastgoedfonds zal nog worden opgericht. Het Vastgoedfonds heeft nog geen economische activiteiten ondernomen. Van het Vastgoedfonds is dan ook geen (gecontroleerde) historische financiële informatie beschikbaar.
B.8	Pro forma financiële informatie	Niet van toepassing, aangezien het Vastgoedfonds nog moet worden opgericht.
B.9	Winstprognose	Het rendement van het Vastgoedfonds is mede afhankelijk van de snelheid en de kwaliteit van de uitbreiding van de beleggingsportefeuille, en de financiering daarvan, welke op haar beurt mede afhankelijk is van de (toekomstige) marktomstandigheden. Een nauwkeurige prognose over de hoogte van het rendement of de kasstromen van het Vastgoedfonds is daarmee niet te geven, en maakt derhalve geen onderdeel uit van dit Prospectus. Om desondanks een indicatie te geven is een rendementsprognose opgesteld

		op basis van verwerving van uitsluitend het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum, uitgaande van een exploitatiefase van 10 Boekjaren en vervolgens een verkoop van het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum. Dit leidt tot de volgende gemiddelde enkelvoudige rendementen: Direct Beleggersrendement: 6,7% Totaal Beleggersrendement: 7,3% Direct Beleggersrendement eerste jaar: 6,0% IRR: 7,0%
B.10	Voorbehoud verklaring historische financiële informatie	Niet van toepassing, aangezien er geen historische financiële informatie beschikbaar is.
B.32	Uitgevende instelling van de Certificaten	Alle aandelen in het Vastgoedfonds zullen worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen (het 'Administratiekantoor') en zullen door haar worden gecertificeerd, waarbij de Certificaten door het Administratiekantoor worden uitgegeven aan Certificaathouders. Het Administratiekantoor is een stichting naar Nederlands recht, opgericht op 19 september 2012, statutair gevestigd te Amsterdam met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.
B.34	Beleggingsdoelstelling en beleggingsbeleid	Het doel van het Vastgoedfonds is het beleggen van haar vermogen zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, teneinde de Certificaathouders in de opbrengst te doen delen, met inachtneming van de eisen voortvloeiend uit de status van Fiscale Beleggingsinstelling. Om haar doelstelling te bereiken zal het Vastgoedfonds haar vermogen beleggen conform het Beleggingsbeleid en kent het Vastgoedfonds een groeidoelstelling ten behoeve van de risicospreiding. Op termijn wordt gestreefd naar een omvang van de beleggingsportefeuille van tenminste € 100 miljoen. Om de doelstelling te verwezenlijken wordt het in deze paragraaf omschreven beleggingsbeleid (het 'Beleggingsbeleid') gehanteerd bij de opbouw en het beheer van de beleggingsportefeuille. Het Vastgoedfonds zal in beginsel volledig in Vastgoed beleggen. Onder Vastgoed wordt verstaan: • supermarktvastgoed en/of; • winkelcentra of winkelstrips waarin tenminste een supermarkt is of wordt gevestigd, en waarvan tenminste 60% van de huuropbrengst afkomstig is van de supermarkt(en). Naast beleggingen in Vastgoed is de Beheerder gerechtigd, afhankelijk van i) de marktomstandigheden, ii) de liquiditeitsbehoefte van het Vastgoedfonds of iii) in afwachting van beleggingen in Vastgoed, een deel van de beleggingsportefeuille te beleggen in Overige beleggingen. Onder Overige beleggingen wordt verstaan: aandelen, participaties of obligaties uitgegeven door vastgoedondernemingen, contanten of deposito's. Investerings en desinvesteringen in Vastgoed door het Vastgoedfonds zijn onderworpen aan de goedkeuring van de Investeringscommissie.
B.35	Grenswaarde vreemd vermogen	Het Vastgoedfonds heeft de status van fiscale beleggingsinstelling. Als één van de voorwaarden voor deze status geldt dat maximaal 60% van de fiscale waarde van het Vastgoed met vreemd vermogen wordt gefinancierd.
B.36	Toezicht	Het Vastgoedfonds is een beleggingsinstelling in zin van de Wft. Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de AFM. Annexum Beheer B.V., de Beheerder van het Vastgoed-

		fonds, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De Beheerder en het Vastgoedfonds staan daarmee onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB).
B.37	Profiel belegger	Het in het Prospectus beschreven aanbod tot deelname in het Vastgoedfonds is in het bijzonder gericht op Nederlandse particuliere beleggers.
B.38	Beleggingen >20% van fondsactiva in derde instellingen	Niet van toepassing, aangezien het Vastgoedfonds niet meer dan 20% van de bruto activa belegt in derde instellingen.
B.39	Beleggingen >40% van fondsactiva in derde instellingen	Niet van toepassing, aangezien het Vastgoedfonds niet meer dan 40% van de bruto activa belegt in derde instellingen.
B.40	Dienstverleners en vergoedingen	De Beheerder verleent diensten aan het Vastgoedfonds en ontvangt daarvoor de volgende vergoedingen. a) Structureringskosten ter grootte van 3,0% over de Koopprijs, gemaximeerd op € 900.000,-. b) Beheervergoeding ter grootte van 1,25 promille (exclusief BTW) per kwartaal over de balanswaarde van het Vastgoed. c) Performancevergoeding, indien bij de verkoop van een of meerdere vastgoedobjecten een meeropbrengst wordt gerealiseerd. De Performancevergoeding is gelijk aan 25% over deze meeropbrengst. d) Property Management vergoeding wordt ingeschat op 3,75% van de Theoretische bruto huuropbrengst per jaar. e) De Transactievergoeding bedraagt 2% van de Koopprijs. Uit deze vergoeding zal de Beheerder de makelaarskosten voldoen.
B.41	Toezicht Beheerder	Annexum Beheer B.V., de Beheerder van het Vastgoedfonds, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De Beheerder en het Vastgoedfonds staan daarmee onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank.
B.42	Intrinsieke waarde en handelswaarde	De Intrinsieke waarde wordt tweemaal per jaar bepaald en gepubliceerd in het (half)jaarsverslag van het Vastgoedfonds. De Beheerder stelt op elke Waarderingsdatum (in beginsel uiterlijk de vijfde werkdag van elk kwartaal) de Handelswaarde van een Certificaat vast en gepubliceerd op de Website.
B.43	Master/feeder constructie	Niet van toepassing, aangezien het Vastgoedfonds niet belegt in andere instellingen voor collectieve beleggingen.
B.44	Financiële overzichten	Het Vastgoedfonds zal nog worden opgericht. Het Vastgoedfonds heeft nog geen economische activiteiten ondernomen. Van het Vastgoedfonds zijn dan ook geen (gecontroleerde) financiële overzichten beschikbaar.
B.45	Beschrijving portefeuille	Het Vastgoedfonds kent een groei doelstelling ten behoeve van de risicospreiding. Op termijn wordt gestreefd naar een omvang van de beleggingsportefeuille van tenminste € 100 miljoen. Het Vastgoedfonds zal in beginsel volledig in Vastgoed beleggen. Onder Vastgoed wordt verstaan: • supermarktvastgoed en/of; • winkelcentra of winkelstrips waarin tenminste een supermarkt is of wordt gevestigd, en waarvan tenminste 60% van de huuropbrengst afkomstig is van de supermarkt(en). Het Vastgoedfonds heeft overeenstemming met de verkopers over de verwerving van een drietal supermarktlocaties ten behoeve waarvan de Emissie plaatsvindt. Het Vastgoedfonds is voornemens deze supermarktlocaties op of omstreeks de Sluitingsdatum te verwerven. Het betreft de volgende supermarktlocaties: • Albert Heijn supermarkt aan de Huis te Veldelaan 2 te Maasland; • Plus supermarkt aan de G.A. Soetemanweg 97 te Pernis; • Lidl supermarkt met enkele dagwinkels, een tandprothese praktijk en een bovenwoning aan het Pastoor Huijbenplein 19-25 en 29 te Panningen.



B.46	Meest recente intrinsieke waarde	Niet van toepassing, aangezien het Vastgoedfonds nog moet worden opgericht.
-------------	---	---

AFDELING C – EFFECTEN

C.1	Type en categorie effecten	De Certificaten zijn certificaten van aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds. De Certificaten luiden op naam.
C.2	Munteenheid	De Certificaten worden uitgegeven in euro's.
C.3	Aantal Certificaten en nominale waarde	Het kapitaal van het Vastgoedfonds is verdeeld in aandelen met een nominale waarde van één euro (€ 1,-). In de statuten is geen maatschappelijk kapitaal opgenomen. Dit betekent dat de fondsomvang niet gelimiteerd is tot een bepaald niveau. Het nominale bedrag van de Certificaten is gelijk aan het nominale bedrag van de aandelen waartegenover zij zijn uitgegeven. Op de Sluitingsdatum worden naar verwachting 1.304 aandelen en daarmee corresponderende Certificaten uitgegeven.
C.4	Rechten verbonden aan Certificaten	Het Administratiekantoor houdt de aandelen van het Vastgoedfonds op eigen naam. De voorwaarden waaronder de Certificaten worden uitgegeven zijn opgenomen in de Administratievoorwaarden. Elk Certificaat geeft recht op een evenredig deel in de Netto Vermogenswaarde. Het stemrecht en alle overige zeggenschapsrechten die zijn verbonden aan de in administratie gehouden aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds worden door het Administratiekantoor naar eigen inzicht uitgeoefend, met inachtneming van het onderstaande. De volgende besluiten zijn onderworpen aan een besluit daartoe van de Vergadering van Certificaathouders: • vaststelling van de jaarrekening van het Vastgoedfonds; • wijziging van de Administratievoorwaarden; • verkoop en vervreemding van alle door het Administratiekantoor gehouden aandelen in het Vastgoedfonds; • benoeming en ontslag van de Investeringscommissie. De Beheerder organiseert de jaarlijkse Vergadering van Certificaathouders. De Beheerder is gerechtigd om de aandeelhoudersvergadering van het Vastgoedfonds en de Vergadering van Certificaathouders te combineren. Elk Certificaat geeft recht op het uitbrengen van één stem.
C.5	Overdraagbaarheid van Certificaten	Het Vastgoedfonds is closed-end. Dat brengt met zich mee dat er geen verplichting voor het Vastgoedfonds bestaat tot inkoop van Certificaten over te gaan. Certificaten kunnen met goedkeuring van de Beheerder worden overgedragen. De Beheerder zal toestemming niet onthouden tenzij, naar het uitsluitend oordeel van de Beheerder, de overdracht in strijd zou komen met de belangen van het Vastgoedfonds of de (overige) Certificaathouders. Voor de levering van een Certificaat is vereist een daartoe bestemde notariële of onderhandse akte en mededeling daarvan aan het Administratiekantoor door de vervreemder of verkrijger of een andere door de Beheerder te bepalen wijze waarbij de levering afdoende wordt vastgelegd, zoals bijvoorbeeld elektronische administratie van de levering via een handelsplatform.
C.6	Secundaire markt	De aandelen in het Vastgoedfonds en de Certificaten zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Teneinde de verhandelbaarheid van de Certificaten te vergroten zal op de Sluitingsdatum de mogelijkheid worden geboden om de Certificaten te noteren op de Nederlandsche Participatie Exchange B.V. ('NPEX'). NPEX is een online handelsplatform voor effecten, een zogenaamde secundaire markt.
C.7	Uitkeringsbeleid	Tweemaal per jaar zullen de beschikbare contanten uit het Direct resultaat worden uitgekeerd aan de Certificaathouders.

		Naar verwachting in december van elk jaar vindt een voorlopige uitkering plaats over het dan lopende boekjaar, gevolgd door een slotuitkering, naar verwachting in juni. De Beheerder stelt de hoogte van de uitkeringen vast, waarbij de Beheerder in ieder geval de fiscale doorstootverplichting voortvloeiend uit de status van fiscale beleggingsinstelling van het Vastgoedfonds in acht zal nemen. De fiscale doorstootverplichting houdt in dat de Fiscale winst binnen acht maanden na afloop van elk boekjaar dient te zijn uitgekeerd. Vervolgens zal de Beheerder in beginsel de beschikbare contanten uit het Direct resultaat uitkeren. Indien de solvabiliteit of liquiditeit van het Vastgoedfonds dat verlangt, kan de Beheerder besluiten een lagere uitkering te verstrekken. De Beheerder is ook bevoegd het Direct resultaat, met inachtneming van de fiscale doorstootverplichting, niet (geheel) uit te keren, maar aan te wenden voor de acquisitie van nieuw Vastgoed conform het Beleggingsbeleid of extra af te lossen op de Financiering. De Beheerder kan ook besluiten een hogere uitkering te doen of een extra uitkering.
C.14	Informatie over Certificaten	Voor informatie over de Certificaten wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in de elementen C.1, C.2, C.4, en C.5. Het stemrecht en alle overige zeggenschapsrechten die zijn verbonden aan de in administratie gehouden aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds worden door het Administratiekantoor naar eigen inzicht uitgeoefend, met inachtneming van het onderstaande. De volgende besluiten zijn onderworpen aan een besluit daartoe van de Vergadering van Certificaathouders: • vaststelling van de jaarrekening van het Vastgoedfonds; • wijziging van de Administratievoorwaarden; • verkoop en vervreemding van alle door het Administratiekantoor gehouden aandelen in het Vastgoedfonds; • benoeming en ontslag van de Investeringscommissie. Er zijn geen aan de Certificaten verbonden bank- of andere garanties die ertoe strekken de nakoming van de verplichtingen van de uitgevende instelling te verzekeren.
AFDELING D – RISICO'S		
D.2	Specifieke risico's Administratiekantoor	Niet van toepassing, aangezien er geen materiële risico's zijn die specifiek zijn voor het Administratiekantoor.
D.4	Voornaamste risico's Vastgoedfonds	Beleggen in het Vastgoedfonds brengt risico's met zich mee. Daarnaast vloeien bepaalde risico's voort uit de structuur van het Vastgoedfonds alsmede uit de specifieke karakteristieken van het Vastgoed. De kerngegevens van de voornaamste risico's staan hieronder. Marktrisico • het risico op waardedaling Vastgoed door verslechtering van het economisch klimaat; • het risico op waardedaling Vastgoed door uitzonderlijke marktomstandigheden of ontwikkelingen die niet direct met het Vastgoed samenhangen (bijv. beschikbaarheid financiering, stabiliteit eurozone); • het risico op daling van de markthuurprijs; • het risico dat het Vastgoed niet, of niet tegen acceptabele voorwaarden kan worden verkocht; • het risico op lagere verkoopopbrengst door afspraken met derden over gerechtigdheid verkoopopbrengst.



**Leegstandrisico**

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

Financierings- en renterisico

- het risico dat waardemutaties van het Vastgoed versterkt doorwerken in de waarde van Certificaten (hefboom);
- het risico dat geen (her)financiering kan worden gevonden;
- het risico dat een hypotheekbank haar zekerheden uitwint bij wanprestatie door het Vastgoedfonds.

Fiscaal risico

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

Inflatierisico

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

Risico's samenhangend met de beheerder

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

Concentratierisico

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

Supermarkt specifieke risico's

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

Risico op huurprijsherziening

- risico op lagere huurprijs door huurherzieningsrecht huurder.

Kostenrisico

- risico op hogere of onvoorziene kosten.

Uitbreidingsrisico

- het risico dat toekomstig Vastgoed van mindere kwaliteit is, grotere of andere risico's kent, of minder renderend is dan het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum.

Tegenpartijrisico

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

Wet- en regelgevingrisico

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

Algemeen vastgoedrisico

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

D.5	Voornaamste risico's Certificaten	Onderstaande risico's hebben specifiek betrekking op de Certificaten. Verhandelbaarheid risico's • het risico dat er onvoldoende vraag is naar Certificaten, waardoor een Certificaathouder zijn Certifica(a)t(en) niet, dan wel niet voor een redelijke prijs, kan verkopen; • het risico dat de verhandelbaarheid van Certificaten wordt verminderd doordat de samenwerking met NPEX wordt verbroken. Het risico op beperkte verhandelbaarheid neemt toe als de samenwerking met NPEX wordt verbroken. Uitbreidingsrisico • het risico dat de deelname van Certificaathouders verwatert als gevolg van het uitvoeren van de groeidoelstelling van het Vastgoedfonds.
-----	--	--

AFDELING E – AANBIEDING

E.1	Opbrengsten en kosten van Emissie	De totale beoogde Emissie heeft een omvang van € 6.520.000,-. De geraamde kosten in verband met de structurering van het Vastgoedfonds, de Emissie en de verwerving van het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum, bestaande uit Kosten koper, Initiële kosten en Financieringskosten, verschuldigd op de Sluitingsdatum, bedraagt: € 1.374.290. Er wordt uitdrukkelijk vermeld dat het genoemde bedrag zich beperkt tot de kosten die verschuldigd zijn op de Sluitingsdatum. Door de groeidoelstelling van het Vastgoedfonds is de hoogte van de kosten in de toekomst niet te voorspellen.
E.2a	Reden voor aanbieding	De opbrengsten van de Emissie zullen worden aangewend ter verwerving van het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum, de daarmee gepaard gaande Kosten koper, de Initiële kosten en de Financieringskosten.
E.3	Voorwaarden aanbieding	De Emissie bedraagt 1.304 Certificaten. De Deelnamesom per Certificaat bedraagt € 5.000,-, te vermeerderen met 3% Emissiekosten dus voor een totale verkrijgingsprijs van € 5.150 per Certificaat. Voor deze Emissie geldt een minimumafname van 3 Certificaten. Wanneer er sprake is van overintekening, dat wil zeggen dat beleggers zich inschrijven voor een groter aantal Certificaten dan de voornoemde 1.304 stuks, dan is de Beheerder gerechtigd het aantal Certificaten van de Emissie te vergroten tot een maximaal aantal van 1.900 stuks. Indien er sprake is van onderinschrijving, dat wil zeggen dat niet op alle aangeboden Certificaten wordt ingeschreven, is de Beheerder gerechtigd om ofwel 1) dit mindere aantal Certificaten uit te geven, ofwel 2) de Emissie te annuleren.
E.4	Belangen en tegenstrijdige belangen aanbieding	Doordat de Beheerder meerdere beleggingsinstellingen beheert bestaat een belangenconflict doordat de Beheerder haar beheercapaciteit over meerdere beleggingsinstellingen dient te verdelen. Voorts kan de situatie zich voordoen dat de Beheerder een supermarktobject aangeboden krijgt dat, behalve binnen het beleggingsbeleid van het Vastgoedfonds ook in aanmerking komt voor verwerving door andere beleggingsinstellingen. De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van het Vastgoedfonds, waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft. Aangezien de hoogte van de vergoedingen voor de Beheerder gerelateerd zijn aan de koopprijs van het Vastgoed heeft de Beheerder een financieel belang bij het welslagen van de Emissie en het groeien van de beleggingsportefeuille van het Vastgoedfonds.



		De moedermaatschappij van de Beheerder is Annexum Invest B.V. De Beheerder maakt gebruik van voorzieningen die aan haar ter beschikking worden gesteld door Annexum Invest B.V. Hiervoor brengt Annexum Invest B.V. aan de Beheerder een vergoeding in rekening. Annexum Invest B.V. en de Beheerder hebben een conflicterend belang over het voorzieningen-niveau en de hoogte van de daarvoor betaalde vergoeding. Een ander (potentieel) tegenstrijdig belang tussen de diverse door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen en/of de (bestuurders van de) Beheerder zijn op de datum van het Prospectus niet aan de orde.
E.5	Aanbieder en lock-up overeenkomsten	De Beheerder, Annexum Beheer B.V., treedt op als aanbieder van Certificaten en als directie van het Vastgoedfonds. Er zijn geen lock-up overeenkomsten van toepassing.
E.6	Verwatering	Niet van toepassing, aangezien er voorafgaand aan de Emissie nog geen Certificaten zijn uitgegeven.
E.7	Emissiekosten	De Deelnamesom wordt vermeerderd met 3% Emissiekosten.



2. Risicofactoren

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

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

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

MARKTRISICO

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

Het economisch klimaat is eveneens van invloed op

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

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

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

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

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

VERHANDELBAARHEID RISICO'S

Het Vastgoedfonds heeft een closed-end karakter. Dat wil zeggen dat het Vastgoedfonds niet verplicht is tot



het inkopen van Certificaten. De looptijd van het Vastgoedfonds is voor onbepaalde duur. Gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds kunnen Certificaathouders hun Certificaten vervreemden als hiervoor een koper kan worden gevonden. Het risico bestaat dat er onvoldoende vraag is naar Certificaten, waardoor een Certificaathouder zijn Certifica(a)t(en) niet, dan wel niet voor een redelijke prijs, kan verkopen. De vraag naar Certificaten hangt mede samen met de mate waarin de secundaire markt op NPEX functioneert en het aantal gebruikers daarvan. De Beheerder is gerechtigd de samenwerking met NPEX te verbreken, waardoor het risico bestaat dat hierdoor de verhandelbaarheid van de Certificaten wordt verminderd.

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

LEEGSTANDRISICO

De mogelijkheid bestaat dat één of meerdere huurcontracten met betrekking tot ruimte in het Vastgoed niet zullen worden verlengd of dat een huurder in staat van faillissement of anderszins in betalingsonmacht geraakt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. De verminderde huurinkomsten gedurende deze periode heeft gevolgen voor de financiële positie en de (uitkeerbare) cashflow van het Vastgoedfonds en haar mogelijkheden om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. Tevens is het mogelijk dat een (nieuwe) huurder financiële incentives verlangt of aanpassingen in het voorzieningenniveau van het Vastgoed, waaraan kosten voor rekening van het Vastgoedfonds verbonden kunnen zijn. Tevens bestaat het risico dat in een nieuw huurcontract, als gevolg van onder andere de dan geldende marktomstandigheden, een lagere huurprijs wordt opgenomen dan waarvoor de ruimte momenteel is verhuurd, waardoor de huurinkomsten van het Vastgoedfonds zullen teruglopen.

FINANCIERINGS- EN RENTERISICO

Het Vastgoed wordt deels met vreemd vermogen gefinancierd. Hierdoor werken waardemutaties van het Vastgoed versterkt door in de waarde van een

Certificaat. Zolang de rentelasten lager zijn dan het Exploitatieresultaat is er sprake van een zogenaamde positieve hefboom die tot een hoger rendement voor de Certificaathouder leidt. Hier tegenover staat dat indien de financieringsrente door marktontwikkelingen stijgt of de baten van het Vastgoed afnemen deze hefboomwerking kan verminderen en zelfs kan omslaan.

Op het moment van verschijnen van dit Prospectus is nog geen definitieve overeenstemming bereikt met een hypotheekbank over de hoogte van Financiering die zal worden aangegaan door het Vastgoedfonds of over de condities daarvan. Het risico bestaat dat: 1) geen of te weinig Financiering kan worden gevonden of, 2) slechts op nadelige voorwaarden. Indien geen of te weinig Financiering wordt verkregen kan mogelijk niet al het Beoogd Vastgoed op de Sluitingsdatum door het Vastgoedfonds worden verworven of dient de verwerving van het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum te worden gefinancierd door meer Certificaten uit te geven dan het aantal beschreven in hoofdstuk 3. Indien niet al het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum wordt verworven zullen de huurinkomsten lager zijn dan verwacht. Indien meer Certificaten worden uitgegeven zal de gerechtigdheid tot het Exploitatieresultaat tussen meer Certificaathouders moeten worden verdeeld. De nadelige voorwaarden kunnen bijvoorbeeld bestaan uit 1) een relatief hoog rentetarief, waardoor de rentelasten van het Vastgoedfonds toenemen, of 2) een periodieke aflossingsverplichting waardoor de beschikbare cashflow voor uitkeringen aan Certificaathouders vermindert. Bij aflopen van de looptijd van een Financiering dient deze te worden afgelost. Ook op dat moment bestaat een risico dat geen nieuwe financiering kan worden gevonden.

Indien het Vastgoedfonds niet kan voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiend uit een Financiering bestaat het risico dat de Financier invorderingsmaatregelen jegens het Vastgoedfonds instelt, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht gevestigd op het Vastgoed.

Het financieringsbeleid staat omschreven in paragraaf 6.4.

FISCAAL RISICO

Het Vastgoedfonds heeft de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI), hetgeen inhoudt dat er effectief geen vennootschapsbelasting wordt geheven. Voor het verwerven en behouden van de FBI-status moet aan een aantal voorwaarden wor-



den voldaan. De voornaamste voorwaarden zijn: 1) maximale externe Financiering van 60% van de fiscale boekwaarde van het Vastgoed, 2) het doorstoten van de Fiscale winst van het Vastgoedfonds aan Certificaathouders binnen 8 maanden na afloop van het Boekjaar, 3) maximale deelname Certificaten per Certificaathouder (25% natuurlijk persoon, 45% rechtspersoon). Het risico bestaat dat niet langer aan deze voorwaarden kan worden voldaan, waardoor met terugwerkende kracht alsnog een belastingclaim kan ontstaan. De gevolgen hiervan komen voor rekening van het Vastgoedfonds, en daarmee de Certificaathouders.

INFLATIERISICO

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

RISICO'S SAMENHANGEND MET DE BEHEERDER

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

Verder maakt de Beheerder gebruik van voorzieningen die ter beschikking worden gesteld door Annexum Invest B.V., zoals kantoorruimte,

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

CONCENTRATIERISICO

Het Vastgoedfonds zal hoofdzakelijk beleggen in:

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

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

Het Vastgoedfonds kent bij oprichting een beperkt aantal locaties, naar verwachting bestaande uit het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum. Het Vastgoedfonds kent een groei doelstelling, teneinde het risico over meerdere locaties te kunnen spreiden. Het risico bestaat dat het Vastgoedfonds onvoldoende in staat zal blijken om het Vastgoed uit te breiden met nieuwe locaties. Dit zou bijvoorbeeld veroorzaakt kunnen worden door onvoldoende belangstelling onder beleggers om deel te nemen in het Vastgoedfonds.



SUPERMARKT SPECIFIEKE RISICO'S

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

De supermarktbranche bevindt zich al enkele jaren in een consolidatieslag waardoor het aantal supermarktketens is verminderd. Hierdoor zou in de toekomst verminderde concurrentie kunnen ontstaan op de verhuurmarkt waardoor het risico bestaat dat huurprijzen onder druk komen te staan. Tevens bestaat het risico dat organisaties die winkelruimte huren in het Vastgoed door fusies of overnames veranderen in grootte of financiële gegoedheid, of zelfs helemaal verdwijnen.

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

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

RISICO OP HUURPRIJS-HERZIENING

Het Nederlands huurrecht biedt zowel de huurder als de verhuurder van winkelruimte de mogelijkheid om na afloop van de initiële huurperiode, dan wel na verloop van vijf jaren, een huurprijsherzieningsprocedure te starten. Dit houdt in dat via de rechter een bijstelling van de contractuele huurprijs naar markthuurprijs niveau kan worden gevorderd. Bij de nadere vaststelling van de huurprijs let de rechter op het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, die zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijf jaren voorafgaande aan de dag van het instellen van de vordering.

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

KOSTENRISICO

Het risico bestaat dat de kosten van het Vastgoedfonds waarvoor in het Prospectus een inschatting is opgenomen in werkelijkheid hoger zullen uitvallen dan het niveau waarop deze zijn ingeschat in het Prospectus. Indien over de hoogte van een kostenpost in dit Prospectus een inschatting is gemaakt staat zulks vermeld bij de beschrijving van de desbetreffende kostenpost in paragraaf 6.3. Tevens bestaat het risico dat het Vastgoedfonds genoodzaakt zal zijn kosten te maken die niet voorzien zijn en derhalve niet staan beschreven in dit Prospectus.

UITBREIDINGSRISICO

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

De groei doelstelling van het Vastgoedfonds heeft verder tot gevolg dat het waarschijnlijk is dat er na de Emissie verdere uitgaven van Certificaten zullen plaatsvinden. Dit is noodzakelijk om het voor de beoogde uitbreiding van de beleggingsportefeuille benodigde eigen vermogen te financieren. Gezien het niveau van de groei doelstelling ten opzichte van de huidige portefeuille, zal het aantal Certificaten van de Emissie slechts een gering deel uitmaken van het aantal Certificaten dat nodig is om aan de groei doelstelling van het Vastgoedfonds te voldoen. De Beheerder is zelfstandig bevoegd om het aantal uitstaande Certificaten te vergroten ten behoeve van vervolgemissies, dus Certificaathouders hebben hier geen invloed op. Bij verdere uitgaven van Certificaten zal de deelname van Certificaathouders die reeds deelnemen verwateren.



RISICO OP ONVOLDOENDE BELANGSTELLING EMISSIE

Indien er sprake is van onderinschrijving, dat wil zeggen dat niet op alle aangeboden Certificaten wordt ingeschreven, is de Beheerder uiterlijk op de Sluitingsdatum gerechtigd om ofwel 1) dit mindere aantal Certificaten uit te geven, ofwel 2) de Emissie te annuleren.

Indien een geringer aantal Certificaten dan beoogd wordt uitgegeven bestaat het risico dat niet al het Beoogd Vastgoed op de Sluitingsdatum door het Vastgoedfonds wordt verworven. Hierdoor zullen de huurinkomsten lager zijn dan verwacht, hetgeen een negatieve invloed heeft op het rendement van het Vastgoedfonds.

Indien de Emissie wordt geannuleerd, dan wel ingeval de Deelnamesom en/of Emissiekosten zijn voldaan maar geen Certificaten worden uitgegeven, zullen reeds betaalde Deelnamesommen en Emissiekosten per omgaande worden geretourneerd. Het risico bestaat dat een belegger tot het moment waarop zijn Deelnamesom en Emissiekosten zijn geretourneerd niet over dit geld kan beschikken en dit niet voor andere doeleinden (zoals andere investeringen) kan aanwenden

TEGENPARTIJRISICO

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

WET- EN REGELGEVINGRISICO

Het Vastgoedfonds is onderworpen aan (fiscale) wet- en regelgeving. De (locale) wetgeving met betrekking tot bijvoorbeeld milieu, bestemmingsplannen, huurbescherming, fiscale regelgeving en financiële (toezichts)wet- en regelgeving hebben invloed op de rentabiliteit van het Vastgoedfonds. De Beheerder is gerechtigd het beleid bij te stellen indien een wijziging in wet- en regelgeving hiertoe aanleiding mocht geven. Het risico bestaat dat wijzigende wet- en regelgeving de rentabiliteit van het Vastgoedfonds in nadelige zin beïnvloed. Op het moment van het verschijnen van het Prospectus is bekend dat de Europese richtlijn Alternative Investments Fund Managers Directive (AIFMD) in Nederlandse wet- en regelgeving zal worden omgezet. De Beheerder en het Vastgoedfonds vallen onder de reikwijdte van de

AIFMD. Zo zal voor het Vastgoedfonds een externe partij benoemd moeten worden die toezicht houdt op de kasstromen van het Vastgoedfonds, waarmee kosten gemoeid zullen zijn. De exacte uitwerking hiervan en de overige aspecten van de AIFMD zijn nog niet volledig bekend. Het risico bestaat dat met de implementatie van de AIFMD, en de noodzakelijke maatregelen die de Beheerder treft om hieraan te voldoen, nadelige gevolgen voor het Vastgoedfonds verbonden zijn, zoals bijvoorbeeld additionele kosten

ALGEMEEN VASTGOEDRISICO

Een risico vormt het tenietgaan van het Vastgoed door externe factoren, zoals: brand, ontploffing, terroristische aanslag of natuurgeweld. Bij het tenietgaan van het Vastgoed kan deze niet voor de beoogde waarde worden verkocht en zal het Vastgoed bovendien geen huurinkomsten genereren. Voor het Vastgoed is een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering afgesloten met een dekking tegen brand en ontploffing. Echter, bepaalde risico's, zoals bijvoorbeeld schade ten gevolge van natuurrampen of terroristische aanslagen, zijn niet verzekerd.



3. Emissie en deelname

Op de Sluitingsdatum worden naar verwachting 1.304 Certificaten uitgegeven met een Deelnamesom per Certificaat van € 5.000,-, te vermeerderen met 3% Emissiekosten dus voor een totale verkrijgingsprijs van € 5.150 per Certificaat (de 'Emissie'). De totale beoogde Emissie heeft derhalve een omvang van € 6.520.000,-. Voor deze Emissie geldt een minimumafname van 3 Certificaten.

De netto-opbrengsten van de Emissie zullen worden aangewend ter verwerving van het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum, zoals omschreven in paragraaf 4.3 inclusief de daarmee gepaard gaande kosten en vergoedingen aan de Beheerder, zoals omschreven in paragraaf 6.3. De groei-doelstelling van het Vastgoedfonds, zoals omschreven in paragraaf 4.1, heeft tot gevolg dat het waarschijnlijk is dat in de toekomst vervolgemissies zullen plaatsvinden. De kosten die gepaard gaan met de verwerving van toekomstig Vastgoed, dat wil zeggen ander Vastgoed dan het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum, zullen worden gefinancierd door middel van deze vervolgemissies.

Het uiteindelijk aantal te emitteren Certificaten is mede afhankelijk van de belangstelling van beleggers voor het Vastgoedfonds. Wanneer er sprake is van overintekening, dat wil zeggen dat beleggers zich inschrijven voor een groter aantal Certificaten dan de voornoemde 1.304 stuks, dan is de Beheerder gerechtigd uiterlijk op de Sluitingsdatum het aantal Certificaten van de Emissie te vergroten tot een maximaal aantal van 1.900 stuks. De additionele gelden die hiermee ter beschikking komen van het Vastgoedfonds zullen naar keuze van de Beheerder worden aangewend ofwel: 1) ter verwerving van het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum inclusief de daarmee gepaard gaande kosten en vergoedingen voorzover benodigd omdat de verkregen Financiering lager is dan het niveau waarop deze op de datum van het Prospectus wordt ingeschat, ofwel 2) aan te wenden voor de acquisitie van ander Vastgoed dan het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum conform het Beleggingsbeleid.

Indien er sprake is van onderinschrijving, dat wil zeggen dat niet op alle aangeboden Certificaten wordt ingeschreven, is de Beheerder uiterlijk op de Sluitingsdatum gerechtigd om ofwel 1) dit mindere aantal Certificaten uit te geven, ofwel 2) de Emissie te annuleren. Indien een geringer aantal Certificaten dan beoogd wordt uitgegeven kan mogelijk niet al het Beoogd Vastgoed op de Sluitingsdatum door het Vastgoedfonds worden verworven.

Het in het Prospectus beschreven aanbod van Certificaten is in het bijzonder gericht op Nederlandse particuliere beleggers. Deelnemers in het Vastgoedfonds kunnen zowel natuurlijke, als rechtspersonen zijn. Voor rechtspersonen en natuurlijke personen is een apart inschrijfformulier beschikbaar. Beleggers die willen participeren in het Vastgoedfonds dienen het inschrijfformulier in te vullen en aan de Beheerder toe te zenden.

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

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

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



opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen of te verminderen. Een inschrijving is bindend en kan in beginsel niet worden ingetrokken.

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

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

Nadat alle Certificaten zijn geplaatst zullen Certificaathouder schriftelijk over de resultaten van de aanbidding van Certificaten worden geïnformeerd, doch uiterlijk binnen een maand na de Sluitingsdatum. Op hetzelfde moment zal het publiek via de Website over de resultaten van de aanbidding van Certificaten worden geïnformeerd.

De hoogte van de Deelnamesom per Certificaat is niet gecontroleerd door een accountant.



4. Beleggingsbeleid

4.1 DOELSTELLING

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

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

4.2 BELEGGINGSBELEID

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

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

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

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

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

Investeringscommissie

Op de eerste Vergadering van Certificaathouders zal de benoeming van een Investeringscommissie worden geagendeerd. Deze Investeringscommissie zal bestaan uit een drietal personen welke, op voordracht van de Beheerder, zullen worden benoemd door de Vergadering van Certificaathouders. Investerings en desinvesteringen in Vastgoed door het Vastgoedfonds

zijn onderworpen aan de goedkeuring van de Investeringscommissie. De Investeringscommissie heeft tot taak om erop toe te zien dat de Beheerder bij de samenstelling en het beheer van de beleggingsportefeuille van het Vastgoedfonds handelt in overeenstemming met het Beleggingsbeleid, zoals in deze paragraaf omschreven.

4.3 BEOOGD VASTGOED OP SLUITINGSdatum

Het Vastgoedfonds heeft overeenstemming met de verkopers over de verwerving van een drietal supermarktlocaties ten behoeve waarvan de Emissie plaatsvindt. Het Vastgoedfonds is voornemens deze supermarktlocaties op of omstreeks de Sluitingsdatum te verwerven. Het betreft de volgende supermarktlocaties:

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

Deze drie supermarktlocaties worden hierna nader omschreven en gezamenlijk aangeduid als het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum. Het Vastgoedfonds is voornemens om de financiering van het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum, naast de opbrengst van de Emissie, met vreemd vermogen te doen plaatsvinden in overeenstemming met het financieringsbeleid. Er wordt vanuit gegaan dat een hypothecaire financiering zal worden aangetrokken van circa vijf miljoen euro. Hierover bestaat nog geen bindende overeenstemming met een financier. De informatie in deze paragraaf 4.3 is niet gecontroleerd door een externe partij.

Geografische spreiding



OBJECT 1:**ALBERT HEIJN TE MAASLAND**

Albert Heijn supermarkt aan de Huis te Veldelaan 2 te Maasland. De koopprijs van dit object bedraagt € 5.515.000,- k.k. vermeerderd met het bedrag omschreven onder het kopje 'Verkoper'.

Object

Het object is gelegen aan de Huis te Veldelaan 2 nabij het centrum van Maasland. Het object is verhuurd aan Ahold Vastgoed B.V. ten behoeve van de exploitatie van een Albert Heijn supermarkt. Ahold Vastgoed B.V. heeft een deel van de ruimte onderverhuurd aan een DA drogist, een Gall & Gall en een lokale bloemist. Tot het object behoort tevens een parkeergarage met 40 parkeerplaatsen, op het maaiveld gelegen onder het wooncomplex Residence Veldesteijn. Het object is in 2009 opgeleverd en sindsdien verhuurd aan Ahold Vastgoed B.V. De winkelruimte omvat in totaal ca. 2.288 m². Boven de winkels liggen 38 appartementen die een parkeerplaats op een eigen parkeerdek hebben. Deze appartementen en het parkeerdek maken géén onderdeel uit van de belegging.

**Verhuursituatie**

De volgende partij is huurder in het object:

Huurder	Ahold Vastgoed B.V.
Soort ruimte	Supermarkt
Oppervlakte in m ²	2.288
Expiratiedatum huurcontract	31-5-2019
Optieperioden	3 x 5 jaar
Jaarhuur* (excl. BTW)	€ 394.290

* Prijspeil 1-3-2013

Ahold Vastgoed B.V. huurt de winkelruimte ten behoeve van de exploitatie van een Albert Heijn supermarkt. Albert Heijn bestaat sinds 1887 en is daarmee de oudste nog bestaande supermarktketen in Nederland. Albert Heijn heeft na de overname van 82 C1000 vestigingen van Jumbo 933 vestigingen¹. Albert Heijn heeft volgens Nipo-onderzoek een naamsbekendheid van 99%². Albert Heijn had volgens onderzoeksbureau Nielsen in 2011 (voor de overname van een aantal winkels van Jumbo) in Nederland een marktaandeel van 33,5%³.

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

Solvabiliteit

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

Locatie en bereikbaarheid

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

Tot het object behoort een eigen parkeergarage op het maaiveld met 40 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er enkele parkeerplekken beschikbaar langs de openbare weg direct voor en naast het object.

Er is geen sprake van betaald parkeren in de parkeergarage en in de omgeving van de supermarkt.

Concurrentiepositie supermarkt

Maasland is een plaats met ca. 6.500 inwoners. De betreffende Albert Heijn is de enige supermarkt in het dorp.

Naast de huidige locatie van de Albert Heijn ligt een braakliggend terrein waar beoogd wordt maximaal 1.000 m² detailhandel met bovengestane woningen te realiseren. Het besluit om een bestemmingsplan voor dit perceel te gaan maken, is februari 2012 door de Gemeenteraad genomen. De beoogde bestemming laat het vestigen van een supermarkt toe. Echter zal op een maximaal metrage van 1.000 m² alleen een discounter als Aldi of Lidl een supermarkt op deze plek rendabel kunnen exploiteren.

¹ Bedrijfsvergelijking 2012, Deloitte

² Nipo-onderzoek 'Bekendheid Winkelketens 2002'

³ Feiten en Cijfers, 17 juli 2012, www.ah.nl



De dichtstbijzijnde supermarkt (eveneens een Albert Heijn) ligt in Maassluis aan de andere kant van de Rijksweg A20 op circa 8 minuten reisafstand per auto.



Bestemming

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



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

Technische inspectie en milieu

Door Kruse & Lampo Vastgoedmanagement is een technische inspectie uitgevoerd. Uit de technische

inspectie komt naar voren dat het houtwerk aan de buitenzijde binnen een periode van 3 jaar moet worden geschilderd. Voor de uitvoering van de werkzaamheden is door de Vereniging van Eigenaren voldoende gereserveerd zodat een en ander naar verwachting uit de onderhoudsreserve van de Vereniging van Eigenaren kan worden bekostigd. Verder zijn er geen bijzonderheden naar voren gekomen.

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

Taxatie

Het object is door LMBS Retail BV, een gespecialiseerde taxateur op het gebied van winkelvastgoed en meer in het bijzonder supermarktvastgoed, getaxeerd op een waarde van € 5.440.000,- k.k.

Verkoper

Het eigendom van het object is thans nog gesplitst in bloot eigendom en vruchtgebruik, zodat er sprake is van verschillende verkopers.

De verkopers van het bloot-eigendom zijn drie natuurlijke personen. Deze verkopers hebben het bloot-eigendom in 2007 verkregen van de Gemeente Midden-Delfland. De verkoper van het vruchtgebruik, Van Thiel Projectontwikkeling B.V., heeft dit verkregen op 22 april 2008 van Gemeente Midden-Delfland. De verkopers zijn niet gelieerd aan de Beheerder. Bij de voorgaande transacties zijn door het Vastgoedfonds geen onregelmatigheden geconstateerd.

Omdat met de verkopers van het object Maasland een leveringsdatum was overeengekomen voorafgaand aan de Sluitingsdatum is de eigendom van dit object tijdelijk elders ondergebracht. De Beheerder heeft hiertoe een stichting opgericht: Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling. Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling heeft het object op 27 maart 2013 van verkopers verkregen voor € 5.515.000,- k.k. Het object zal vervolgens aan het Vastgoedfonds worden geleverd voor een koopprijs van € 5.515.000,- k.k. vermeerderd met een inflatievergoeding vastgesteld op 2% op jaarbasis over de periode dat de stichting de eigendom van het object in handen heeft gehad, doch gemaximeerd op een totale inflatievergoeding van 1,5%. Tevens zal Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling door het Vastgoedfonds worden gecompenseerd voor overdrachtsbelasting en notariskosten.



Door de levering van het bloot-eigendom en vruchtgebruik van het object komen deze in één hand waardoor er weer sprake zal zijn van volle eigendom.

OBJECT 2: PLUS TE PERNIS

Plus supermarkt aan de G.A. Soetemanweg 97 te Pernis. De koopprijs van dit object bedraagt € 1.646.008,- k.k.

Object

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

Verhuursituatie

De volgende partij is huurder in het object:

Huurder	Plus Vastgoed B.V.
Soort ruimte	Supermarkt
Oppervlakte in m ²	1.180
Expiratiedatum huurcontract	31-1-2018
Optieperioden	3 x 5 jaar
Jaarhuur* (excl. BTW)	€ 130.938

* Prijspeil 1-3-2013



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

van Superunie, de inkooporganisatie die circa 30% van de markt vertegenwoordigd. Plus bestaat uit 216 zelfstandige ondernemers die gezamenlijk 259 supermarkten exploiteren. In 2011 had Plus een marktaandeel van 5,94%⁴.

Solvabiliteit

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

Locatie en bereikbaarheid

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

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

Concurrentiepositie supermarkt

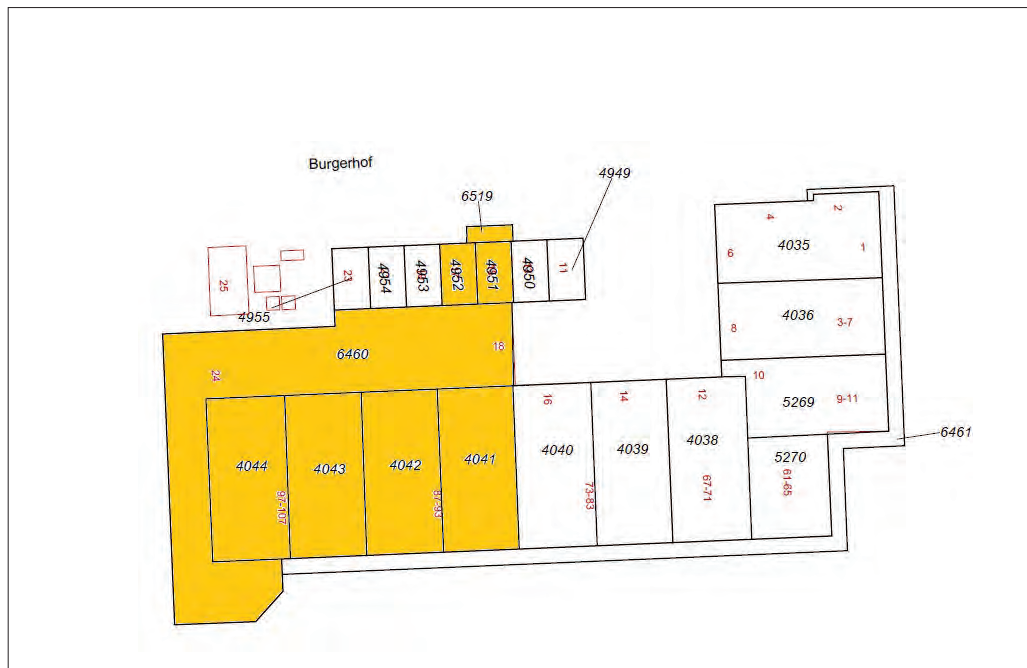
Pernis kent ca. 4.800 inwoners. De betreffende Plus supermarkt is de enige supermarkt in het dorp. De dichtst bijzijnde supermarkten zijn te vinden in Vlaardingen, Schiedam en Rotterdam Hoogvliet op circa 10 minuten reisafstand per auto.



Bestemming

Het object bestaat uit een drietal appartementsrechten met de volgende kadastrale gegevens: Gemeente Pernis sectie B, nummer 5175, appartementsindex 1 en nummer 5179 appartementsindex 1, 4 en 7. Voornoemde appartementsrechten maken deel uit

⁴ Jaarverslag 2011, Sperwer Groep



van de kadastrale percelen: Gemeente Pernis sectie B, nummers 4041, 4042, 4043 en 4044. Voorts maken de volgende percelen onderdeel uit van het object: Gemeente Pernis sectie B, nummers 6460, 4952, 4951 en 6519.

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

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

Technische inspectie en milieu

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

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

Taxatie

Het object is door LMBS Retail BV, een gespecialiseerde taxateur op het gebied van winkelvastgoed en meer in het bijzonder supermarktvastgoed, getaxeerd op

een waarde van € 1.661.000,- k.k.

Verkoper

De verkoper van het object is (economisch) Maatschap Berckheijde VII en (juridisch) Stichting Berckheijde Vastgoed Beleggingen VII (hierna gezamenlijk: verkoper). De verkoper is niet gelieerd aan de Beheerder.

De verkoper heeft het object verkregen via de volgende separate leveringen:

- Op 30 maart 2006 en 29 februari 2008 van Nieuw Beresteijn Belegging- en Participatie Maatschappij B.V.;
- Op 7 april 2008 van een tweetal natuurlijke personen;
- Op 4 april 2008 van Plus Vastgoed B.V.;
- Op 21 december 2011 van de Gemeente Rotterdam.

Bij de voorgaande transacties zijn door het Vastgoedfonds geen onregelmatigheden geconstateerd.

OBJECT 3: LIDL TE PANNINGEN

Lidl supermarkt met enkele dagwinkels en een woning aan het Pastoor Huijbenplein 19-25 en 29 te Panningen. De koopprijs van dit object bedraagt € 2.950.000,- k.k.

Object

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



Verhuursituatie

De volgende partijen zijn huurder in het object:

Huurder	Soort ruimte	Oppervlakte in m ²	Expiratiedatum huurcontract	Optieperioden	Jaarhuur* (excl. BTW)
Lidl Nederland GmbH	supermarkt	1.309	19-11-2017	6 x 5 jaar	€ 165.395
Bakkerij Broekmans B.V.	winkel	118	14-3-2018	n x 5 jaar	€ 17.748
Eazy Hair Holland B.V.	winkel	104	28-2-2018	n x 5 jaar	€ 17.101
Mw. Y. van Cromvoirt (Tandprothetische praktijk Y. van Cromvoirt)	dienstverlening	91	31-5-2014	n x 3 jaar	€ 13.000
V.O.F. van Lin Geelen (Kaashandel De Waag)	winkel	85	29-2-2016	n x 5 jaar	€ 13.074
Particulier	woning	70	onbepaalde tijd	n.v.t.	€ 7.324
Totaal		1.777			€ 233.642

* Prijspeil 1-3-2013

Lidl Nederland GmbH is van origine een Duits levensmiddelenbedrijf in het 'discount segment'. Het Duitse bedrijf richtte in 1995 Lidl Nederland GmbH op en in 1997 opende de eerste Lidl Supermarkt in Nederland haar deuren. Inmiddels is Lidl met ruim 360 winkels in Nederland één van de grotere spelers in de supermarktbranche. Daarnaast is Lidl actief in vrijwel geheel Europa en met zo'n 8.000 winkels in meer dan 23 landen is Lidl te bestempelen als een van de grootste discounters.

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

Eazy Hair Holland B.V. huurt een winkelruimte ten behoeve van haar formule Brainwash, welke in 2006 is opgericht en inmiddels met 158 salons is uitgegroeid tot de grootste keten van kappers van Nederland. Het concept van Brainwash richt zich op haarverzorging voor een lage prijs, een hoge kwaliteit, ruime openingstijden en een verzorgde uitstraling van de salons.

Mevrouw Y. van Cromvoirt, (handelsnaam Tandprothetische praktijk Y. van Cromvoirt) is sinds 1 juni 2012 gestart met haar praktijk voor tandprothetische zorg. Zij heeft een tweetal behandelkamers en tevens een ruimte waar tandprothesen worden geproduceerd. Mevrouw van Cromvoirt heeft zelf geïnvesteerd in de afbouw van de ruimte om deze geschikt te maken voor de

uitoefening van haar beroep.

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

Solvabiliteit

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

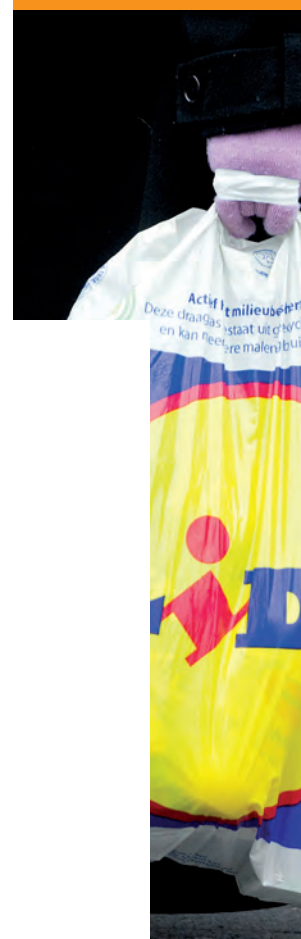
Locatie en bereikbaarheid

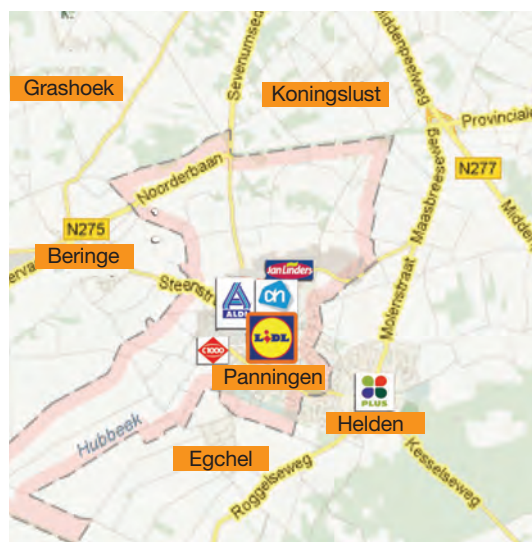
Panningen ligt op ca. 20 km ten Zuidwesten van Venlo en ca. 20 km ten noorden van Roermond. Het Pastoor Huijbenplein ligt midden in het centrum van Panningen en is door de parkeerfaciliteiten die er direct voor de deur aanwezig zijn één van de bronpunten voor het centrum van Panningen. Direct aan de voorzijde en aan de zijkant van het object is gratis parkeren mogelijk waar een blauwe zone geldt.

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

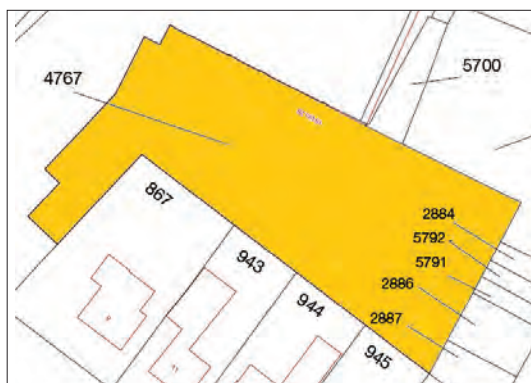
Concurrentiepositie supermarkt

Panningen is een plaats met ca. 7.000 inwoners. Vanwege het feit dat de omliggende grote steden op ca. 20 km afstand liggen, vervult Panningen een sterke regiofunctie voor de meer dan tien





omliggende kleinere dorpjes. Daardoor is het secundaire verzorgingsgebied ruim 17.000 inwoners. Voorts kent Panningen een grote toestroom van toeristen, aangezien in de nabije omgeving veel recreatieparken en campings zijn gelegen. In Panningen zijn er in totaal zes supermarkten aanwezig, waarvan er vijf zijn gevestigd rondom het centrum. De zesde supermarkt is gevestigd in de deelgemeente Helden. Daarmee is de markt voor supermarkten in Panningen verzadigd te noemen. Hierbij dient aangetekend te worden dat de bewoners van de omliggende dorpen waar geen supermarkten gevestigd zijn ook zijn aangewezen op de supermarkten in Panningen.



Bestemming

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

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

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

Technische inspectie en milieu

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

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

Taxatie

Het object is door LMBS Retail BV, een gespecialiseerde taxateur op het gebied van winkelvastgoed en meer in het bijzonder supermarktvastgoed, getaxeerd op een waarde van € 2.930.000,- k.k.

Verkoper

De verkoper van het Vastgoed is Linders Beleggingen B.V. De Verkoper is niet gelieerd aan de Beheerder. Verkoper heeft het Vastgoed verkregen op 14 april 2008 van ING Winkels Bewaarmaatschappij B.V. Bij de voorgaande transactie zijn door het Vastgoedfonds geen onregelmatigheden geconstateerd.





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

TAXATIE

Ten behoeve van de financiering is met betrekking tot het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum een taxatie uitgevoerd door LMBS Retail B.V. De peildatum van de taxatie is 1 januari 2013. De taxateur heeft het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum gewaardeerd op €10.031.000,- k.k.

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

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

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

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

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

- Eigen marktonderzoek;
- Openbare informatie.

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

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

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

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

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

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



5. Relevante markten

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

5.1 DE NEDERLANDSE ECONOMIE

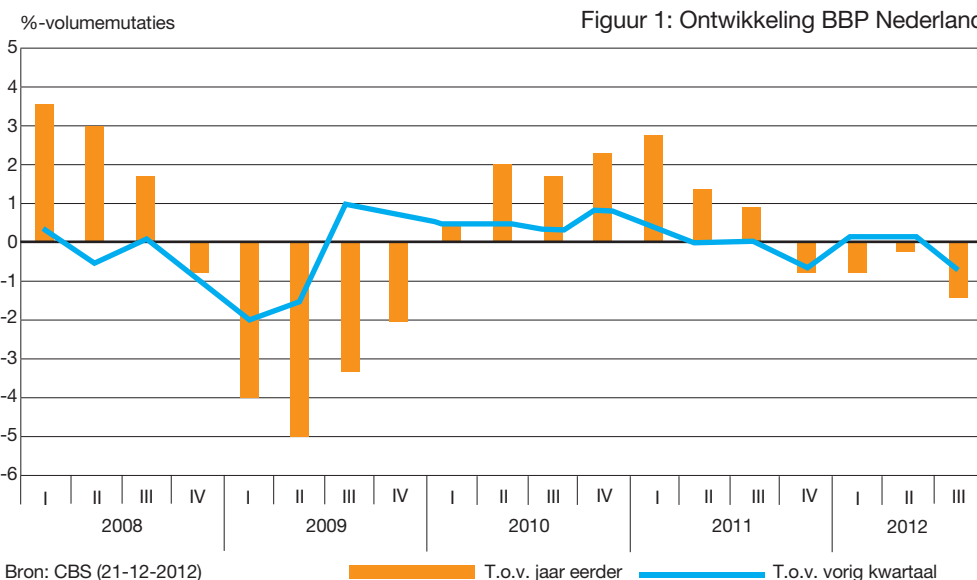
In 2012 is de Europese schulden crisis weer verder opgelaaaid door de wisselwerking tussen zwakke overheden, zwakke banken en een zwakke economische groei in het eurogebied. De verschillen binnen het eurogebied zijn groot. De Duitse economie profiteerde sterk van het aantrekken van de internationale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

Na een bescheiden groei van de Nederlandse economie in het tweede kwartaal is deze in het derde kwartaal van 2012 met 0,9 % gekrompen ten opzichte van een kwartaal eerder. Ten opzichte van een jaar eerder kromp de economie in het derde kwartaal met 1,5%⁵.

Nederland zijn de achterblijvende binnenlandse bestedingen. Een van de achterliggende oorzaken van de lage groei van binnenlandse bestedingen is dat er niet alleen sprake is geweest van een wereldwijde financiële crisis, maar dat deze gevolgd is door een schulden crisis in het eurogebied. De vermogensverliezen, de-leveraging, en negatieve vertrouwenseffecten, hebben een negatief effect op consumptie en investeringen, en drukken de groei langdurig onder het potentiële niveau. Het begrotingstekort verbetert, als gevolg van de genomen maatregelen in het Begrotingsakkoord 2013 naar 2,7% in 2013, en daarna wordt een langzame daling van het begrotingstekort verwacht. Dit is echter in hoge mate afhankelijk van de ontwikkeling van de economie en het uitpakken van aangekondigde maatregelen van het Kabinet Rutte II⁶.

5.2 PARTICULIERE CONSUMPTIE EN ALGEMENE KOOPKRACHT

De particuliere consumptie laat de afgelopen anderhalf jaar een krimp zien. In september 2012 besteden huishoudens evenveel aan goederen en diensten als in september 2011, een stijging ten opzichte van augustus 2012, zo blijkt uit cijfers van het CBS⁷. Het laatste bestedingscijfer uit oktober laat echter een sterke daling zien. In oktober 2012 lagen de bestedingen weer meer dan 2,0% lager dan over dezelfde periode een jaar eerder.



Figuur 1: Ontwikkeling BBP Nederland

Voor de periode 2013-2017 verwacht het Centraal Plan Bureau (CPB) een voorzichtig herstel, met een gemiddelde groei van 1,5% per jaar. De potentiële groei is lager dan in vorige kabinetsperioden als gevolg van de vergrijzing (lager arbeidsaanbod). In het huidige scenario is het bbp-volume pas in 2014 weer hoger dan in 2008.

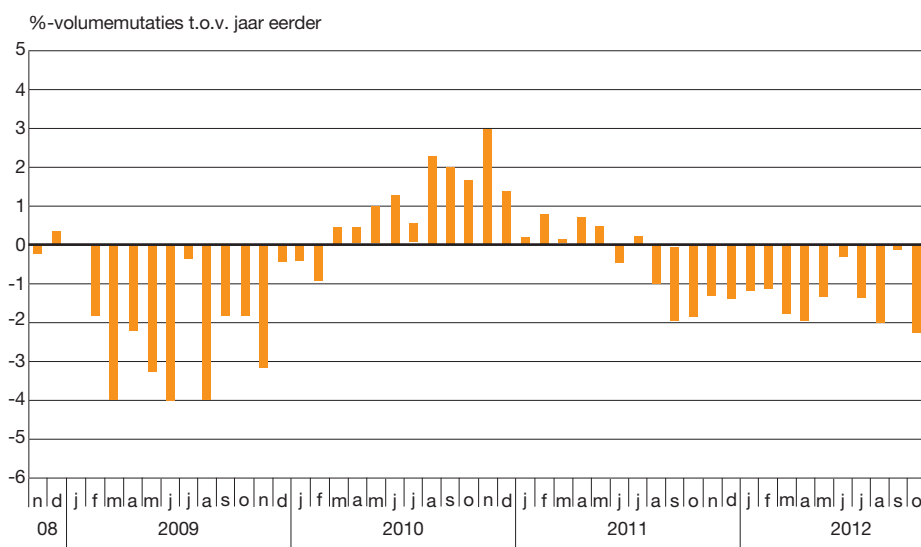
Een belangrijke verklaring voor de lage groei in

⁵ CBS, tweede raming economische groei, 21 december 2012

⁶ Centraal Planbureau: 'Actualisatie analyse economische effecten financieel kader Regeerakkoord', 12-11-2012

⁷ CBS: 'Consumptie in september even hoog als een jaar eerder' 22-11-2012

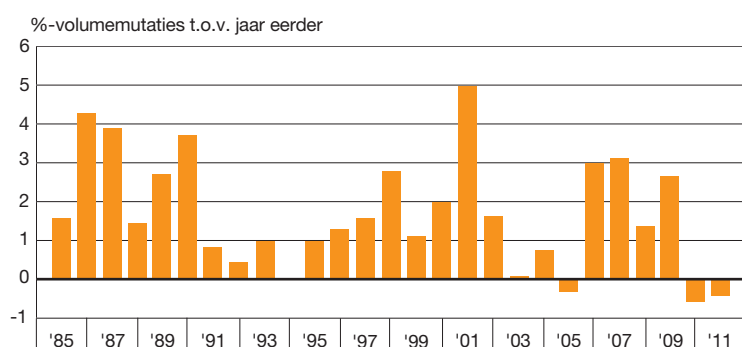
Figuur 2: Ontwikkeling binnenlandse consumptie door huishoudens



Bron: CBS 21-12-2012

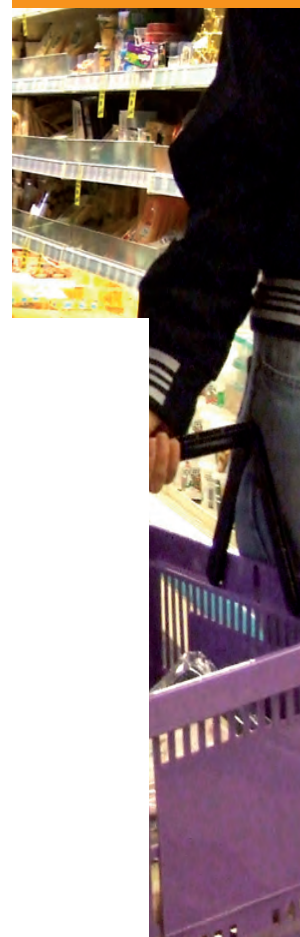
In 2011 was de totale besteding aan voeding- en genotsmiddelen in supermarkten en speciaalzaken € 40,6 miljard. Gemiddeld is dit is € 2.427 per inwoner per jaar ofwel € 46,68 per week. Per huishouden lag dit bedrag gemiddeld op € 102,70 (bij een gemiddelde grootte van een huishouden van 2,2 personen). In publicatie van onderzoeksgegevens door Deloitte wordt beschreven dat 82,2% van de wekelijkse besteding wordt uitgegeven in de supermarkten. Dit komt neer op een gemiddeld bedrag van € 84,41 per huishouden (€ 38,37 per inwoner)⁸.

Figuur 3: Koopkrachtontwikkeling Nederlandse huishoudens periode 1985-2011



Bron: CBS

De koopkracht van huishoudens krimpt sinds 2010. In 2011 was de koopkracht met 0,4% afgenomen. Met de oplopende inflatie en de aangekondigde bezuinigingen van het nieuwe Kabinet Rutte II is de verwachting dat de koopkracht ook in 2013 en de daarop volgende jaren niet sterk zal stijgen⁹.

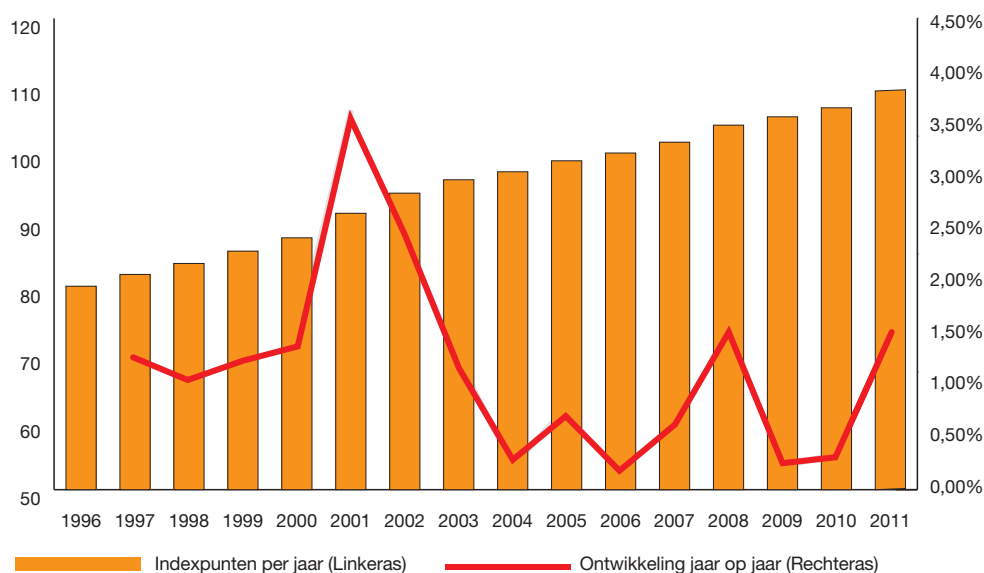
⁸ Deloitte: Bedrijfsvergelijking 2012 'Zelfstandige Levensmiddelenhandel'⁹ Centraal Planbureau: 'Actualisatie analyse economische effecten financieel kader Regeerakkoord', 12-11-2012

INFLATIE

De jaarlijkse ontwikkeling van de inflatie heeft zich in de periode 1997 – 2011 bewogen in een bandbreedte tussen de 1,0% en 4,2% (cijfers CBS).

De gemiddelde jaarlijkse stijging van de inflatie in dezelfde periode lag op 2,1%.

Figuur 4: Inflatie ontwikkeling 1996 - 2011



Bron: CBS Statline

5.3 TRENDS IN DE NEDERLANDSE DETAILHANDEL

Detailhandel

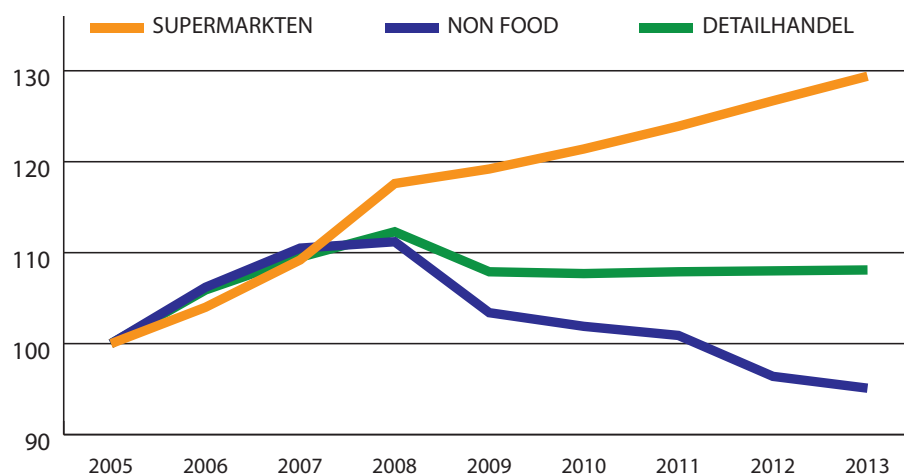
De Nederlandse detailhandel heeft een mager jaar achter de rug en wordt gekenmerkt door een omzetsdaling en een laag consumentenvertrouwen.

Het vertrouwen van de Nederlandse consument is bijzonder laag, zo blijkt uit cijfers van het CBS¹⁰. De koopbereidheid van de consumenten is hiermee terughoudend. Eind april 2012 is door de 'Kunduz-Coalitie' in de Tweede Kamer een begrotingsakkoord gesloten met onder andere een BTW verhoging van 19% naar 21% per 1 oktober 2012 voor de meeste consumentproducten. De retailers staan voor de keuze de prijzen te verhogen tengevolge van het nieuwe BTW tarief of de prijzen ongewijzigd te laten waardoor hun marge lager wordt. De verwachting is dat een groot gedeelte van de retailers er uiteindelijk voor zal kiezen om de verhoging van de BTW aan de consument door te berekenen. Hierdoor kunnen de prijzen met circa 2% gaan stijgen. Voor de omzet van supermarkten is de verhoging van het BTW tarief van minder belang, omdat het grootste gedeelte van het assortiment onder het lagere BTW tarief van 6% valt. Dit tarief blijft ongewijzigd.

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

¹⁰ CBS: 'Consument iets negatiever', 18-10-2012

Figuur 5: Omzetontwikkeling Detailhandel j-o-j (2005=100)



Bron: gebaseerd op CBS cijfers; 2012 en 2013 zijn prognoses op basis van "Rabobank Cijfers & Trends, Sectorprognoses 2013", oktober 2012.

5.4 TRENDS IN DE NEDERLANDSE VASTGOEDBELEGGINGSMARKT EN WINKELMARKT

De Vastgoedbeleggingsmarkt

In de eerste drie kwartalen van 2012 is de beleggingsmarkt in winkelvastgoed flink afgekoeld. Het investeringsvolume kwam uit op ca. € 705 miljoen¹¹. Ten opzichte van dezelfde periode in 2011 is dit een daling van ca. 50%. Uit cijfers van vastgoedconsultant Jones Lang Lasalle blijkt verder dat de aanvangsrendementen over de hele linie van winkelbeleggingen het afgelopen jaar iets stijgen, ofwel de prijzen dalen¹².

De Nederlandse winkelmarkt

Gebruikersmarkt

Retailers maken pas op de plaats wat betreft hun expansie naar kleinere en middelgrote steden. Hierdoor is sprake van een dalende vraag naar winkelvastgoed, minder concurrentie en een oplopende leegstand¹³.

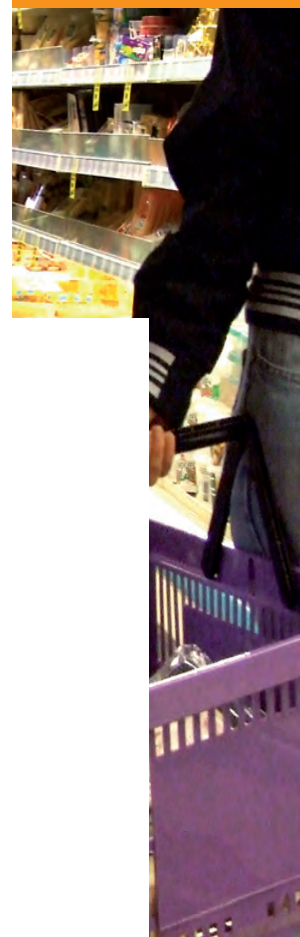
Door de economische omstandigheden zal naar verwachting het aantal faillissementen het komende jaar binnen de detailhandel toenemen. Het aantal retailers met uitbreidingswensen is ook afgenomen. De verwachting is dat deze trend het komende jaar doorzet, onder andere door toedoen van het verhoogde BTW tarief per 1 oktober 2012 en het lage consumentenvertrouwen van dit moment.

Leegstand

Het leegstandspercentage lag halverwege 2012 gemiddeld tussen de 7% en 8%¹⁴. Er zijn echter grote verschillen tussen de A-, B-, en C-winkellocaties. Daarnaast zijn er waarneembare regionale verschillen, zo blijkt uit cijfers van Locatus¹⁵.

5.5 DE SUPERMARKTTKETENS IN NEDERLAND

Supermarktketens zijn over het algemeen grotere solvabele partijen. In de afbeelding op de volgende pagina (Figuur 6) is de verdeling weergegeven van de marktaandelen per inkooporganisatie van de supermarktoorganisaties die actief zijn in Nederland. Ahold is met Albert Heijn marktleider en heeft totaal 881 vestigingen in Nederland. De Superunie is verdeeld over veel verschillende supermarktketens maar werkt samen als één inkooporganisatie. Onder andere ketens als Plus, Nettorama, MCD, Hoogvliet, Vomar, Jan Linders, Deen, Deka, Dirk van de Broek, Boni, Coop en Emté zijn hierin vertegenwoordigd. Jumbo neemt samen met de overgebleven C1000 vestigingen een marktaandeel van 17% voor haar rekening. De discounters Aldi en Lidl hebben een marktaandeel van respectievelijk 7,9% en 6,8%.



¹¹ Jones Lang Lasalle: Retail market Profile Netherlands Q3 2012

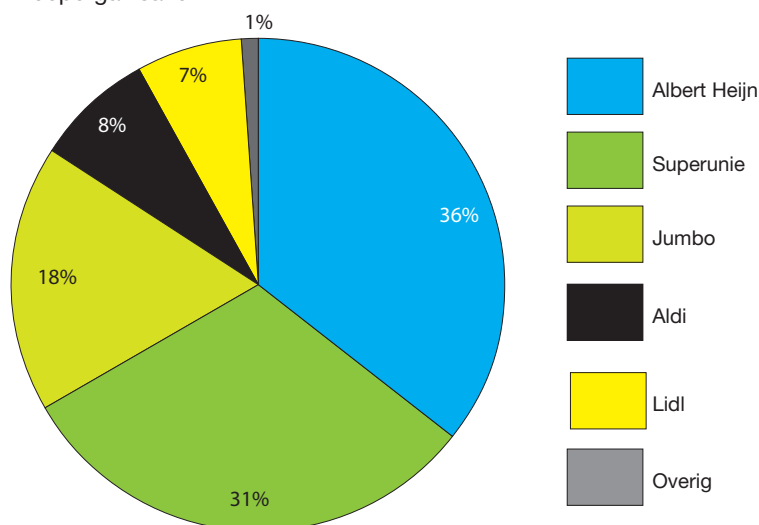
¹² Jones Lang Lasalle: Dutch Real Estate Market Bulletin - 2012

¹³ Jones Lang Lasalle: Dutch Real Estate Market Bulletin - 2012

¹⁴ CBRE: Marketview Dutch retail market (2012, H1)

¹⁵ Locatus: Retail facts (2012)

Marktaandeel per inkooporganisatie



Figuur 6: Marktaandeel van de inkooporganisatie van supermarkten in Nederland (bron: Deloitte: Bedrijfsvergelijking 2012)

Marktleider Albert Heijn is onderdeel van het beursgenoteerde Koninklijke Ahold NV. Uit het jaarverslag 2011 blijkt dat de jaarlijkse omzet van het concern ruim € 30 miljard bedroeg. Jumbo supermarkten geeft op hun website te kennen dat de jaarlijkse omzet in 2011 € 2,45 miljard bedroeg. Met de recente overname van C1000 zal de omzet van de Jumbo organisatie flink stijgen. De omzet van de Sperwer groep (Plus supermarkten) bedroeg in 2011 € 1,96 miljard zo blijkt uit informatie op de website en het jaarverslag. Lidl Nederland is onderdeel van het internationale Lidl Stiftung & Co. KG. Internationaal heeft Lidl ca. 10.000 vestigingen waarvan 357 vestigingen in Nederland. Aldi Nederland is onderdeel van Aldi Nord. Aldi Nord heeft meer dan 4.420 vestigingen in Europa en 495 vestigingen in Nederland. Overige partijen worden in de navolgende tabel weergegeven.

	Aantal vestigingen	Gemiddelde omvang winkel (in v.v.o)	Inkoop-organisatie
Albert Heijn	881	1.270	Albert Heijn
Jumbo	580	1.008	Jumbo
Aldi	495	500	Aldi
Spar Holding	432	333	Superunie
Lidl	357	700	Lidl
Plus (Sperwer groep)	261	929	Superunie
COOP Supermarkten	238	635	Superunie
Sligro (Golf & Emte)	98	1.083	Superunie
Dekamarkt	86	1.100	Superunie
Deen Supermarkten	62	1.030	Superunie
Hoogvliet	62	1.320	Superunie
Poesz	62	921	Superunie
Jan Linders	56	1.050	Superunie
Vomar	56	1.570	Superunie
Dirk van den Broek	52	1.170	Superunie
Bonimarkten	37	1.000	Superunie
Nettorama	29	1.184	Superunie
Bas van der Heijden	27	1.030	Superunie
MCD	17	1.004	Superunie
Digros	16	970	Superunie

Tabel: Supermarktketens in Nederland met aantal vestigingen en gemiddelde opp. winkel (bron: Deloitte: Bedrijfsvergelijking 2012).



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

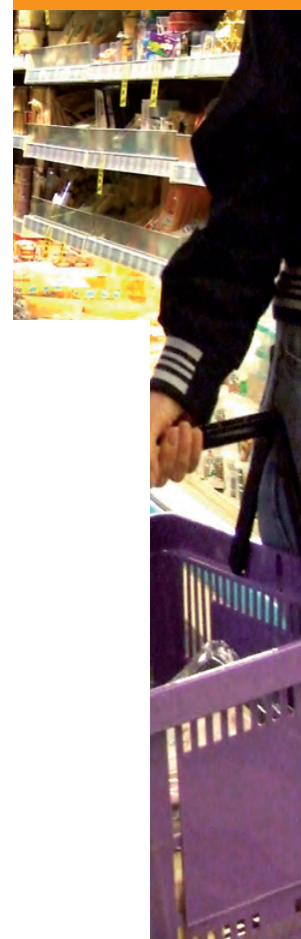
5.6 EIGENSCHAPPEN VAN WINKELS IN DE DAGELIJKSE BOODSCHAPPEN

Full-service supermarkten en levensmiddelen-discounters

Nederland telt momenteel in totaal circa 4.439 supermarkten, met een gemiddelde oppervlakte van 843 m².¹⁶

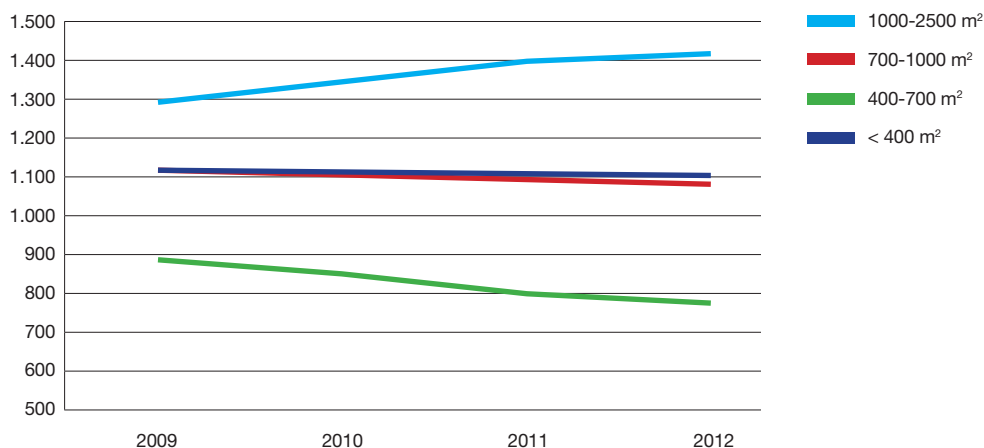
In Nederlandse gemeenten is voor een huishouden een supermarkt beschikbaar binnen een straal van maximaal 2,6 kilometer. Gemiddeld over Nederland is deze afstand circa 1 kilometer, zo blijkt uit de database van het CBS¹⁷.

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



¹⁶ Deloitte: Bedrijfsvergelijking 2012 'Zelfstandige Levensmiddelendetailhandel'

¹⁷ CBS Statline (<http://statline.cbs.nl>): "Nederland Regionaal, nabijheid voorzieningen", laatstelijk gewijzigd 19 december 2012



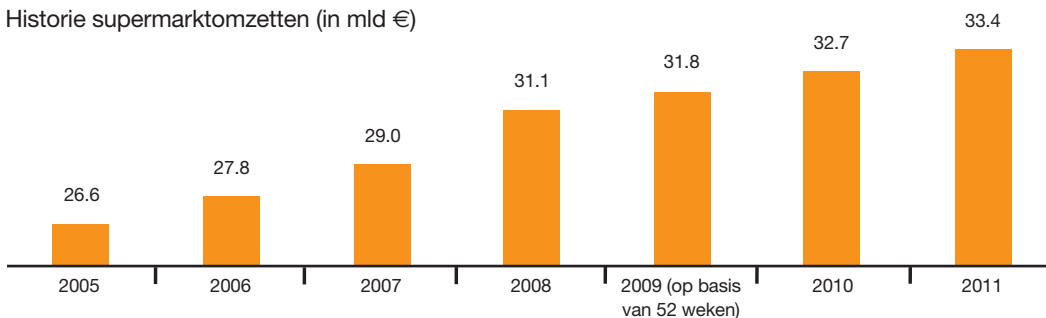
Figuur 7: Ontwikkeling verkoopvloeroppervlakte supermarkten over de periode 2009 – 2012. Gegevens zijn overgenomen uit Bedrijfsvergelijking 2012 Zelfstandige levensmiddelenhandel (Deloitte, 2012)

Omzetontwikkeling van supermarkten

De omzetontwikkeling van supermarkten kent de afgelopen 7 jaar een stijgende lijn. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat supermarktketens de prijzen weten te verhogen, mede als correctie voor inflatie. De supermarkten wisten de omzet te

verhogen met 2,1% in 2011 ten opzichte van het jaar daarvoor. De prijsstijging was 2,2% in 2011, de volumeontwikkeling was -0,1%. Voor 2012 wordt een verdere omzetstijging verwacht van de supermarktketens, zo blijkt uit een eerste rondgang bij de grotere ketens¹⁸.

Historie supermarktometten (in mld €)



Figuur 8: Ontwikkeling supermarktometten over de periode 2005 – 2011. Figuur is uit Bedrijfsvergelijking 2012 Zelfstandige levensmiddelenhandel (Deloitte, 2012).

Supermarkten als vastgoedbelegging

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

Beleid ruimtelijke ordening

In Nederland heerst een restrictief beleid wat betreft supermarkt locaties. Gemeenten leggen in bestemmingsplannen de behoefte aan het aantal supermarkten per wijk vast. Met een zogenaamd distributie planologisch onderzoek (DPO) wordt er onderzocht of er marktruimte is voor een eventuele nieuwe supermarktllocatie of het uitbreiden van (een) bestaande locatie(s). Of deze marktruimte er is, is afhankelijk van meerdere factoren waaronder bestedingen van de consumenten in het verzorgingsgebied en de omzetafvloeiing naar bestaande supermarktllocaties. Onder

andere door dit restrictief beleid zijn supermarktllocaties schaars, waardoor er een continue onderlinge concurrentie tussen supermarktketens bestaat om locaties te bemachtigen.

Onderhoud

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

¹⁸ www.distrifood.nl: "Omzetten Jumbo en C1000 omhoog", "Omzet Sligro/Emté groeit 2 procent", 02-01-2013

Huurniveaus voor winkelconcepten voor dagelijkse boodschappen

Verschillen in huurniveaus van supermarkten kunnen worden verklaard door enerzijds de omvang en anderzijds de ligging van supermarkten, zo blijkt uit

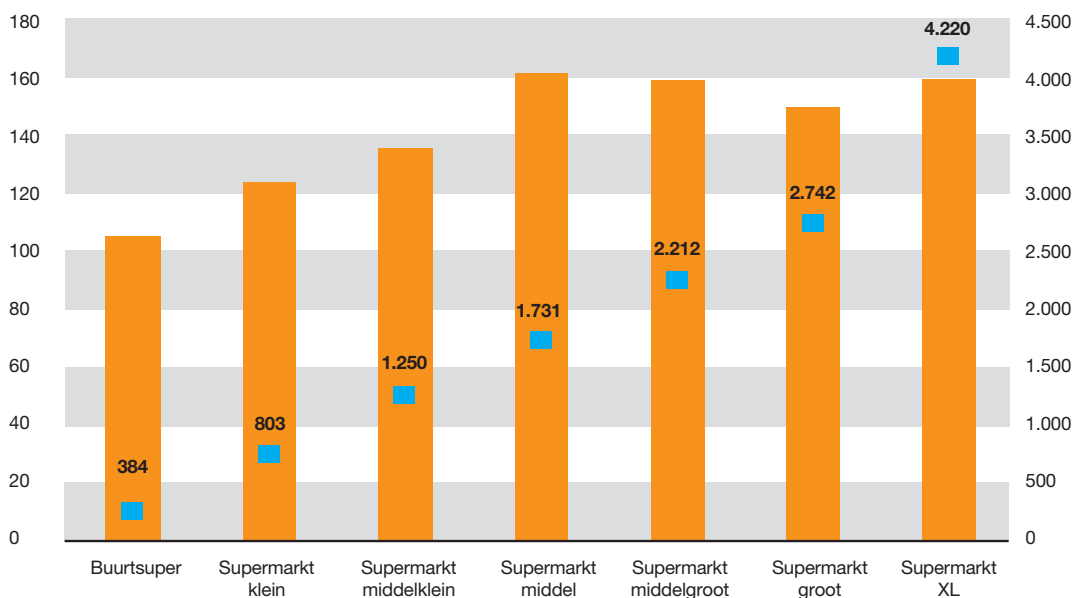
een rapportage van DTZ Zadelhoff¹⁹. In onderstaande Figuren 10 en 11 worden de verschillen in huurniveaus naar omvang en geografisch ligging inzichtelijk gemaakt.

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

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

Huurprijzen naar supermarktgrootte

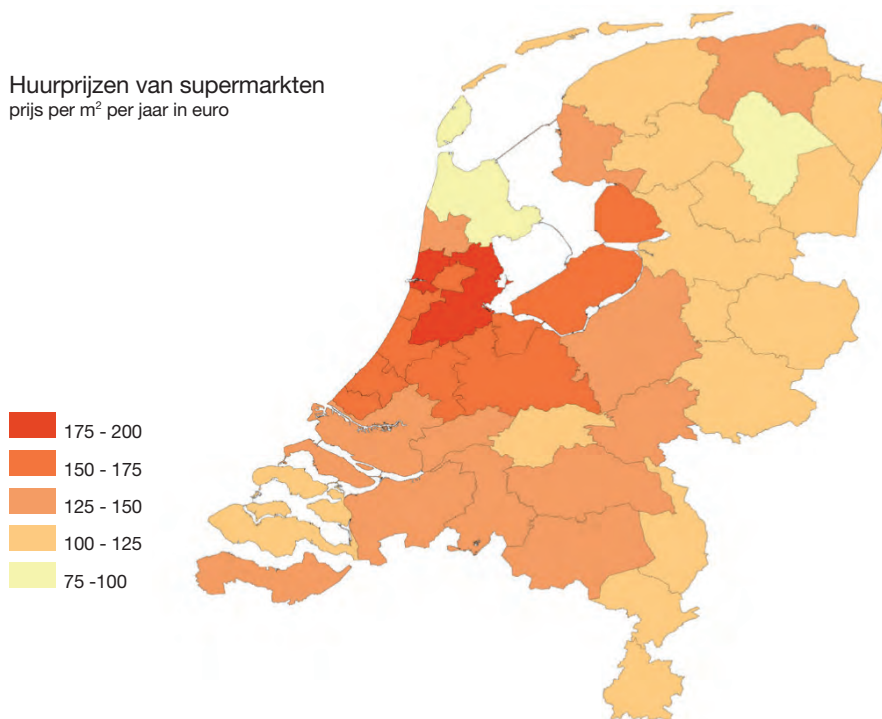
per m² in euro (links) en gemiddelde oppervlakte per type (rechts)



Figuur 9: Huurprijzen naar supermarktgrootte (bron: DTZ Zadelhoff)

Huurprijzen van supermarkten

prijs per m² per jaar in euro



Figuur 10: Gemiddeld gewogen huurprijs per m² van supermarkten (bron: DTZ Zadelhoff)

¹⁹ DTZ Zadelhoff: "De zekerheid van supermarkten", november 2011



6. Financiële kenmerken



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

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

6.1 RENDEMENT

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

Het Totaal Beleggersrendement bestaat uit het Direct beleggersrendement en het Indirect beleggersrendement. Het Direct beleggersrendement zijn de uitkeringen aan Certificaathouders. Het Indirect beleggersrendement bestaat uit de waardeverandering van een Certificaat.

Nadat de Emissie succesvol is afgerond zal de beleggingsportefeuille van het Vastgoedfonds naar verwachting bestaan uit het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum, zoals omschreven in paragraaf 4.3. Het Vastgoedfonds kent echter een groei doelstelling naar een portefeuilleomvang van minimaal € 100 miljoen. Op het moment van verschijnen van het Prospectus is niet bekend of en op welke termijn aan de groeistelling kan worden voldaan. Daarmee

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

Een nauwkeurige prognose over de hoogte van het rendement of de kasstromen van het Vastgoedfonds is daarmee niet te geven. Om desondanks een indicatie te geven is een rendementsprognose opgesteld op basis van verwerving van uitsluitend het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum, uitgaande van een exploitatiefase van 10 Boekjaren en vervolgens een verkoop van het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum. Deze rendementsprognose, inclusief een toelichting, is opgenomen in een document getiteld: "Toelichting voorbeeld rendementsberekening Supermarkt Beleggingsfonds BV", welke als download beschikbaar is op de Website. Dit leidt tot de volgende gemiddelde enkelvoudige rendementen:

Direct Beleggersrendement:	6,7%
Totaal Beleggersrendement:	7,3%
Direct Beleggersrendement eerste jaar:	6,0%
IRR:	7,0%

Voornaamste hypothesen

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

a.	Theoretische bruto huuropbrengst	€ 760.905 op jaarbasis
b.	Leegstand	1% van Theoretische bruto huuropbrengst
c.	Indexatie	2%
d.	Exploitatie-uitgaven	11,7% van Theoretische bruto huuropbrengst
e.	Beheervergoeding	0,5% p/j (over balanswaarde Vastgoed)
f.	Balanswaarde Vastgoed	Geïndexeerde Koopprijs
g.	Fondskosten	3,9% van Theoretische bruto huuropbrengst
h.	Verhouding vreemd vermogen / eigen vermogen	43% / 57%
i.	Rentepercentage financiering	4,25%
j.	Kosten koper	€ 906.176
k.	Initiële Kosten	€ 439.614
l.	Looptijd Vastgoedfonds	10 Boekjaren
m.	Verkoopprijs	Bruto huuropbrengsten in Boekjaar 11 vermenigvuldigd met gemiddelde kapitalisatiefactor van 13,3 (conform aankoop)

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

Het rekenmodel gedateerd 6 mei 2013, inclusief een toelichting en daarop, is onderzocht door Deloitte Accountants N.V. Het rekenmodel, de toelichting en het onderzoeksrapport zijn als download getiteld "Toelichting voorbeeld rendementsberekening Supermarkt Beleggingsfonds BV" beschikbaar op de Website welk document wordt geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van het Prospectus.

De rendementsprognose is op de datum van het Prospectus nog steeds correct, met de volgende opmerking. De koopprijs van het object te Maasland kan met maximaal 1,5% worden verhoogd doordat een inflatievergoeding dient te worden voldaan aan Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling, waarin de eigendom van het object tijdelijk gesteld is, zoals beschreven in paragraaf 4.3. Deze hogere koopprijs zal geen invloed hebben op de hoogte van de Transactievergoeding en Structureringskosten.

6.2 HUURINKOMSTEN

De inkomsten van het Vastgoedfonds bestaan uit de huurinkomsten uit het Vastgoed. De huren worden bij het Vastgoed jaarlijks geïndexeerd volgens de gebruikelijke consumentenprijsindex (CPI) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De toekomstige inflatie is een onzekere factor. De consumentenprijsindex heeft zich in de periode 1997 tot en met 2011 tussen de

1,0% en de 4,2% gemiddeld per jaar bewogen ²⁰.

6.3 UITGAVEN

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

Koopprijs

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

Kosten koper

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

- Overdrachtsbelasting is de belasting die bij aankoop van Vastgoed is verschuldigd ter hoogte van 6,0% over de Koopprijs, behoudens voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden voor een van de vrijstellingen van overdrachtsbelasting of vermindering van de grondslag waarover overdrachtsbelasting is verschuldigd. Voor object Maasland is met een verhoogde heffingsgrondslag rekening gehouden tengevolge van het feit dat Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling door het Vastgoedfonds wordt gecompenseerd voor overdrachtsbelasting. De acquisitiestructuur van object Maasland wordt toegelicht in paragraaf 4.3.

²⁰ www.cbs.nl;

- b) Notaris- en taxatiekosten zijn kosten die bij transacties in Vastgoed worden gemaakt die betrekking hebben op de (advisering terzake) het opmaken van de koopovereenkomst, de akte van levering, de hypotheekakte en de hiermee samenhangende documentatie, alsmede de kosten voor notariële recherche en inschrijving in het kadaster. Tevens zijn hieronder begrepen de kosten voor de taxatie, die over het algemeen dient plaats te vinden in het kader van de financiering van het desbetreffende Vastgoed. Deze kosten zijn ingeschat op gemiddeld 0,75% van de Koopprijs.
- c) Transactievergoeding betreft een vergoeding aan de Beheerder voor de begeleiding van het transactieproces bij elke aankoop dan wel verkoop van Vastgoed waaruit zij de kosten van: (i) de selectie en de beoordeling van het Vastgoed, (ii) het voeren van de onderhandelingen (makelaarsactiviteiten) op basis van een marktconform tarief, en (iii) de due diligence onderzoeken, zal voldoen. De Transactievergoeding bedraagt 2% van de Koopprijs. Uit deze vergoeding zal de Beheerder de makelaarskosten voldoen. Indien de koopprijs van object Maasland hoger is dan de koopprijs als omschreven in paragraaf 4.3 tengevolge van de tijdelijke stalling van de eigendom van het object in Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstellingen, zal de in 4.3 opgenomen koopprijs als grondslag worden gebruikt.

Initiële kosten

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

- a) Marketing- en adviseurskosten zijn de kosten die verband houden met het samenstellen van het Prospectus, de toetsing daarvan door AFM, public relations, accountantskosten, juridisch en fiscaal advies. Deze kosten zijn ingeschat op gemiddeld 1,2% van de Koopprijs.
- b) Oprichtingskosten entiteiten zijn de kosten voor de oprichting van het Vastgoedfonds, de certificering van aandelen in het Vastgoedfonds, het vaststellen van de Administratievoorwaarden, de uitgifte van Certificaten, het aangaan van de Beheerovereenkomst alsmede kosten voor advisering terzake. Deze kosten zijn ingeschat op gemiddeld 0,1% van de Koopprijs.
- c) Structureringskosten betreft een vergoeding aan de Beheerder ter grootte van 3,0% over de Koopprijs. Deze vergoeding is verschuldigd bij elke aankoop van Vastgoed over de Koopprijs van

het desbetreffende Vastgoed. Het totale bedrag dat door de Beheerder gedurende de looptijd als Structureringskosten aan het Vastgoedfonds in rekening zal worden gebracht is gemaximeerd op € 900.000,-. Indien de koopprijs van object Maasland hoger is dan de koopprijs als omschreven in paragraaf 4.3 tengevolge van de tijdelijke stalling van de eigendom van het object in Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling, zal de in 4.3 opgenomen koopprijs als grondslag worden gebruikt.

Financieringskosten

De Financieringskosten zijn de kosten die bij het aangaan of herfinanciering van de hypothecaire Financiering door de bank in rekening worden gebracht, zoals (i) afsluitprovisie, (ii) bereidstellingsprovisie en (iii) de kosten voor het fixeren van de hypotheekrente. Deze kosten zijn ingeschat op 0,5% van de Financiering. Daarnaast worden in voorkomende situaties taxatiekosten door een financier in rekening gebracht. Voor het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum worden deze ingeschat op € 3.500,-.

Emissiekosten

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

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

Exploitatie-uitgaven

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

- a) Gemeentelijke belastingen betreft de uitgaven in verband met de onroerende zaak belasting (OZB), rioolrechten en waterschapslasten. De OZB wordt benaderd aan de hand van de door de gemeente getaxeerde waarde. Deze kosten worden ingeschat op 2,5% van de Theoretische bruto huuropbrengst.
- b) Verzekeringskosten, op basis van de herbouwwaarde wordt voor het Vastgoed een uitgebreide

²⁰ www.cbs.nl;



opstal- en brandverzekering afgesloten. De kosten voor deze verzekering, inclusief de periodieke herbouwwaarde taxatie, komen voor rekening van het Vastgoedfonds. Deze kosten worden ingeschat op 0,9% van de Theoretische bruto huuropbrengst.

- c) Onderhoudskosten zijn de kosten voor het onderhoud van het Vastgoed, voorzover dat voor rekening komt van het Vastgoedfonds. Deze kosten worden ingeschat op 3,0% van de Theoretische bruto huuropbrengst.
- d) Property management vergoeding betreft de vergoeding voor het property management. De Beheerder draagt zorg voor (de uitbesteding van) het property management. De Property Management vergoeding betreft de marktconforme kosten van het property management en zullen door de Beheerder aan het Vastgoedfonds worden gefactureerd conform de meest recente versie van de tariefkaart van de Beheerder. De tarieven die de Beheerder voor de verschillende onderdelen van het property management in rekening brengt worden op aanvraag kosteloos toegestuurd. Indien de Beheerder property management taken uitbesteed is zij gerechtigd de hiermee gepaard gaande kosten rechtstreeks door de desbetreffende partij in rekening te laten brengen bij het Vastgoedfonds. De beheerder zal in dit geval de door haar in rekening te brengen vergoeding met een zelfde bedrag verlagen. De tarieven voor het property management kunnen elk kalenderjaar worden aangepast indien de marktomstandigheden (inflatie, huurmarkt) hiertoe aanleiding geven. De Beheerder hanteert bij het vaststellen van de tarieven het uitgangspunt dat de vergoeding de met de werkzaamheden gemoeide kosten zal dekken, met dien verstande dat de tarieven te allen

tijde marktconform zullen blijven. De Beheerder werkt in de uitvoering van het property management samen met externe beheerders voor het technisch en administratief property management. De meest recente tariefkaart van de Beheerder kan door geïnteresseerden worden geraadpleegd via de Website van Annexum. Deze kosten worden ingeschat op 3,75% van de Theoretische bruto huuropbrengst.

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

Vergoedingen aan Beheerder

De Beheerder heeft recht op de volgende doorlopende vergoedingen:

- a) De Beheervergoeding wordt door de Beheerder per kwartaal vooraf aan het Vastgoedfonds in rekening gebracht. De Beheervergoeding bedraagt 1,25 promille (exclusief BTW) per kwartaal over de balanswaarde van het Vastgoed.
- b) Performancevergoeding, hierop heeft de Beheerder recht indien bij de verkoop van een of meerdere vastgoedobjecten een meeropbrengst wordt gerealiseerd. De Performancevergoeding wordt door de Beheerder rechtstreeks in rekening gebracht aan het Vastgoedfonds. De Performancevergoeding is gelijk aan 25% over deze meeropbrengst. De meeropbrengst wordt als volgt bepaald: $M = V - B$, waarbij:
M = de meeropbrengst;



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

B = de oorspronkelijke Koopprijs van het desbetreffende Vastgoed vermeerderd met de Aankoopkosten Vastgoed die het Vastgoedfonds in verband met de acquisitie van het desbetreffende Vastgoed gemaakt heeft.

Het recht op de Performancevergoeding is eveneens van kracht indien het Vastgoed wordt verkocht en geleverd op een andere wijze dan rechtstreekse verkoop van het Vastgoed, bijvoorbeeld bij verkoop en levering van (vrijwel) alle aandelen in het Vastgoedfonds, (vrijwel) alle Certificaten of een beursgang. In een dergelijk geval wordt de waarde die aan het Vastgoed in de desbetreffende transactie wordt toegekend in aanmerking genomen onder aftrek van door het Vastgoedfonds gemaakte verkoopkosten (waaronder de Transactievergoeding).

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

Fondskosten

In de Fondskosten zijn begrepen de kosten met betrekking tot accountant, NPEX, marketing en com-

municatie, kosten in verband met het toezicht door AFM, kosten voor de Investeringscommissie en de kosten voor fiscaal en juridisch advies die gedurende de looptijd worden gemaakt. De Fondskosten worden ingeschat op 3,9% van de Theoretische bruto huuropbrengst. De daadwerkelijke hoogte van de Fondskosten kan hiervan afwijken.

Rentekosten

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

Verkoopkosten

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

BTW

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



deze BTW geen recht op teruggaaf c.q. geen recht op aftrek heeft. BTW Nadeel kan ontstaan met betrekking tot zowel Initiële kosten als met betrekking tot Operationele kosten.

Het geraamde maximumbedrag in verband met de structurering van het Vastgoedfonds, de Emissie en de verwerving van het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum, bestaande uit Kosten koper, Initiële kosten en Financieringskosten, verschuldigd op de Sluitingsdatum, bedraagt: € 1.374.290. Van dit bedrag zal totaal € 506.470 als Transactievergoeding en Structureringsvergoeding door de Beheerder aan het Vastgoedfonds in rekening worden gebracht bij verwerving door het Vastgoedfonds van het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum. De inschatting van de Initiële kosten bedraagt € 439.614. Er wordt uitdrukkelijk vermeld dat de genoemde bedragen zich beperken tot de kosten die verschuldigd zijn op de Sluitingsdatum. Door de groei doelstelling van het Vastgoedfonds is de hoogte van de kosten in de toekomst niet te voorspellen.

6.4 FINANCIERINGSBELEID

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

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

Daarnaast bestaat te allen tijde de mogelijkheid om kortlopende leningen op te nemen om eventuele tijdelijke liquiditeitstekorten op te heffen, mits de status van fiscale beleggingsinstelling niet in gevaar komt.

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

Dit is onderdeel van de normale bedrijfsuitoefening.

De keuzes die door de Beheerder gemaakt worden in het kader van het financieringsbeleid kunnen invloed hebben op het Direct beleggersrendement en op de waarde van de Certificaten.

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

Op het moment van verschijnen van dit Prospectus is nog geen definitieve overeenstemming bereikt met een hypotheekbank over de hoogte van Financiering die zal worden aangegaan door het Vastgoedfonds of over de condities daarvan.

6.5 UITKERINGSBELEID

Tweemaal per jaar zullen de beschikbare contanten uit het Direct resultaat worden uitgekeerd aan de Certificaathouders. Naar verwachting in december van elk jaar vindt een voorlopige uitkering plaats over het dan lopende boekjaar, gevolgd door een slotuitkering, naar verwachting in juni. De eerste uitkering wordt, afhankelijk van de snelheid waarmee de Certificaten worden geplaatst en volgestort, verwacht in december 2013.

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



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

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

Bij verkoop van (een deel van) het Vastgoed zullen de vrijgekomen middelen ten eerste worden gebruikt ter verplichte aflossing van de met het desbetreffende Vastgoed samenhangende Financiering en betaling van eventueel verschuldigde boeterente en de met verkoop gepaard gaande kosten. Vervolgens staat het de Beheerder vrij om te besluiten de resterende middelen uit te keren aan de Certificaathouders, af te lossen op Financiering (anders dan de Financiering welke verplicht is

afgelost en samenhangt met het desbetreffende Vastgoed als bedoeld in de voorgaande zin), danwel het te herbeleggen in het Vastgoedfonds voor nieuwe vastgoed aankopen conform het Beleggingsbeleid.

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

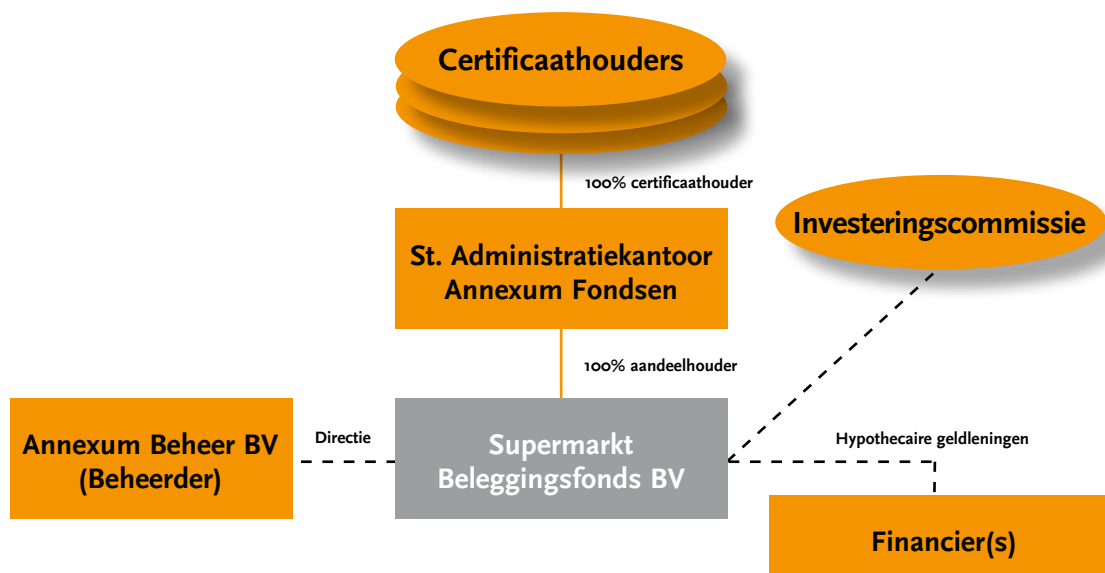


7. Juridische aspecten

ANNEXUM

7.1 STRUCTUUR

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



TOELICHTING STRUCTUUR

Vastgoedfonds

Het Vastgoedfonds is een niet beursgenoteerde beleggingsinstelling en juridisch gestructureerd als een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht. Juridisch kwalificeert het Vastgoedfonds als een instelling voor collectieve belegging in vastgoed. Beleggers kunnen deelnemen in het Vastgoedfonds door het verkrijgen van Certificaten. Het Vastgoedfonds zal op of omstreeks de datum waarop het Prospectus is goedgekeurd door AFM worden opgericht door Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen (het 'Administratiekantoor') en worden gevestigd te Amsterdam. Het Vastgoedfonds heeft nog geen economische activiteiten ondernomen. Van het Vastgoedfonds is dan ook geen (gecontroleerde) historische financiële informatie beschikbaar. Het Vastgoedfonds zal terstond na oprichting worden ingeschreven in de Kamer van Koophandel te Amsterdam. Het uittreksel uit het handelsregister zal worden gepubliceerd op de Website.

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

De contactgegevens van de statutaire zetel van het Vastgoedfonds zijn:

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

De looptijd van het Vastgoedfonds is voor onbepaalde duur.

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

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

Beheerder

De Beheerder treedt op als aanbieder van Certificaten en als directie van het Vastgoedfonds. Tevens zal de Beheerder optreden als bestuurder van het Administratiekantoor. Het Vastgoedfonds is een



beleggingsinstelling in zin van de Wft. Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de AFM. Annexum Beheer B.V., de Beheerder van het Vastgoedfonds, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De Beheerder en het Vastgoedfonds staan daarmee onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank.

De Beheerder is statutair gevestigd te Amsterdam. De onderlinge verhouding tussen het Vastgoedfonds en de Beheerder zullen op de datum waarop het Vastgoedfonds wordt opgericht geregeld worden in de Beheerovereenkomst, welke zal worden vastgesteld conform het concept dat is opgenomen in dit Prospectus als bijlage D. Op grond van deze overeenkomst is de Beheerder belast met het beheer van het Vastgoedfonds, treedt de Beheerder op als statutaire directie van het Vastgoedfonds en zal in die hoedanigheid tevens bevoegd zijn om het Vastgoedfonds te vertegenwoordigen.

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

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

Het is aannemelijk dat de Beheerder in de toekomst ook beheer- en directieactiviteiten zal gaan

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

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

Aangezien de hoogte van de vergoedingen voor de Beheerder gerelateerd zijn aan de koopprijs van het Vastgoed heeft de Beheerder een financieel belang bij het welslagen van de Emissie en het groeien van de beleggingsportefeuille van het Vastgoedfonds. De vergoedingen staan beschreven in paragraaf 6.3.

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

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

Het eigen vermogen van de Beheerder zal steeds ten minste € 225.000 bedragen of zoveel hoger of lager als wettelijk vereist.

Het management van de Beheerder bestaat uit de heren H.W. Boissevain, A. Zwijs, J.C.O. van Alphen, R.P. van Gool en mevrouw L.M.B. ter



Doest. Deze personen zijn werkzaam op het kantooradres van de Beheerder: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.

- De heer drs. **H.W. Boissevain** MRICS (1958) is onder meer als lid van de directie werkzaam geweest bij VastNed Management, Rabo Securities en de Zürich Groep. Sinds 2000 is hij, als oprichter en directeur van Annexum, verantwoordelijk voor de structurering en het beheer van diverse fondsstructuren, waaronder vastgoed-cv's en maatschappen, verhandelbare structuren, obligatieproducten, het beheer van een internationale hotelportefeuille en diverse beheer- en adviesactiviteiten voor Robeco Structured Properties I Limited. De totale beleggingsportefeuille bestaat uit o.a. kantoren, winkels, woningen, bedrijfsruimten, hotels, en alternatieve beleggingen (o.a. microfinancieringen, oliemaatschappij, etc.). De heer Boissevain is algemeen directeur van Annexum (CEO) en brengt met name zijn expertise met betrekking tot vastgoed, financial engineering en marketing in. De heer Boissevain is voorzitter van Forumvast, een belangenvereniging voor aanbieders van vastgoedbeleggingsproducten.
- De heer **A. Zwiers** RA (1972) heeft economie gestudeerd aan de Vrije Universiteit van Amsterdam. Hij is ruim 9 jaar werkzaam geweest als accountant bij Arthur Andersen en haar rechtsopvolger Deloitte Accountants. Met vastgoed als specialisatie heeft hij in het bijzonder bedrijven gecontroleerd en geadviseerd die opereren in de vastgoedsector zoals projectontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties en hotels. Vervolgens is de heer Zwiers 6 jaar werkzaam geweest bij Multi Corporation BV waar hij o.m. de functie van Director Accounting & Reporting bekleedde. Multi is een toonaangevend vastgoedbedrijf binnen Europa en Turkije op het gebied van de ontwikkeling en exploitatie van en het beleggen in winkelcentra. De heer Zwiers is sinds 1 augustus 2012 financieel directeur van Annexum. In deze functie is hij verantwoordelijk voor de optimalisatie van onder meer: Finance & Administration, Planning & Control, Taxation, Treasury, Risk Management en ICT.
- De heer **R.P. van Gool** RA (1970) is na het atheneum gaan werken bij (een van de rechtsvoorgangers van) PWC en heeft daarnaast in deeltijd de NivRA opleiding gevolgd. In 1999 is hij afgestudeerd als Register Accountant aan de Universiteit van Amsterdam. Sinds 2000

was de heer Van Gool als controller werkzaam bij Bakkenist & Emmens waar hij met ingang van 2008 benoemd werd tot directeur, met als voornaamste verantwoordelijkheid de structurering en het beheer van de winkelfondsen. Na de fusie van Bakkenist & Emmens met Annexum eind 2009 is de heer Van Gool binnen het management verantwoordelijk voor het beheer en acquisitie van alle winkelbeleggingen binnen Annexum.

- De heer drs. **J.C.O. van Alphen** (1974) is na afronding van zijn bedrijfseconomische studie aan de Erasmus Universiteit gaan werken bij JPMorgan in London. Hierna bekleedde hij een leidinggevende positie bij ABNAMRO Bouwfonds en HSH Nordbank. Vervolgens gaf hij als CEO leiding aan HSH Asset Management in Luxemburg. De heer Van Alphen is sinds 2010 verbonden aan Annexum en verantwoordelijk voor de uitbreiding en het beheer van de kantorenportefeuille.
- Mevrouw **L.M.B. ter Doest** (1964) is na afronding van het atheneum afgestudeerd in Nederlands recht aan de Universiteit van Utrecht. Vervolgens heeft zij de opleiding fiscaal recht aan de Universiteit van Amsterdam, alsmede de postdoctorale opleiding van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs voltooid. Mevrouw Ter Doest is haar carrière begonnen bij Coopers & Lybrand (thans PricewaterhouseCoopers). Vervolgens heeft zij zich bij Mees Pierson bezig gehouden met fonds- en vermogensstructurering. Bij ABNAMRO Groenbank is zij betrokken geweest als Directeur Funding, voorafgaand aan haar indiensttreding als commercieel directeur bij Annexum in 2011.

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

De leden van het management van de Beheerder zijn aan te merken als beleidsbepaler zoals bedoeld in de Wft. Alle leden van het management zijn door de AFM op deskundigheid en betrouwbaarheid getoetst in het kader van hun benoeming als beleidsbepaler. De personen belast met het bestuur, leiding of toezicht bij de Beheerder, te weten de heren H.W. Boissevain, A. Zwiers, J.C.O. van Alphen, R.P. van Gool en mevrouw L.M.B. ter Doest, zijn in de afgelopen vijf jaren niet betrokken geweest bij fraude mis-



drijven, faillissementen, surséances, of liquidaties in een bestuurlijke, leidinggevende of toezichthoudende functie. Tevens zijn er met betrekking tot deze personen geen nadere bijzonderheden over door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan een dergelijk persoon onderdeel heeft uitgemaakt. Voorts zijn deze personen in de laatste vijf jaar niet onbekwaam verklaard door een rechterlijke instantie om te handelen als lid van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van activiteiten van een uitgevende instelling.

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

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

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

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

De Beheerder werkt bij het beheren van het Vastgoedfonds samen met een aantal partners. Een lijst van deze partners is opgenomen in bijlage E. De

Beheerder is gerechtigd de samenwerking met deze en andere partijen waarmee wordt samengewerkt te verbreken, uit te breiden, of nieuwe samenwerkingsverbanden aan te gaan.

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

Aandelenkapitaal

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

Conform de statuten van het Vastgoedfonds is de Beheerder gerechtigd om zelfstandig te besluiten tot uitgifte van aandelen of het verkrijgen van eigen aandelen in het Vastgoedfonds. In de statuten is geen maatschappelijk kapitaal opgenomen. Dit betekent dat de fondsomvang niet gelimiteerd is tot een bepaald niveau en dat Certificaathouders hierop geen formele invloed hebben. Er wordt gestreefd naar een fondsomvang van tenminste € 100 miljoen.

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

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

De rechten van de houder(s) van aandelen in het Vastgoedfonds staan beschreven in de statuten van het Vastgoedfonds, als bijlage A opgenomen bij dit Prospectus. De statuten van het Vastgoedfonds, en daarmee de rechten van de aandeelhouders, kunnen gewijzigd worden op grond van een besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders.

Administratiekantoor

Alle aandelen in het Vastgoedfonds zullen worden



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

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

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

Investeringscommissie

Op de eerste Vergadering van Certificaathouders zal de benoeming van een Investeringscommissie worden geagendeerd. Deze Investeringscommissie

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

Toekomstige Wetswijziging

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



7.2 CERTIFICATEN

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

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

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

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

Bij beëindiging van de administratie door het Administratiekantoor worden de aandelen door



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

Verhandelbaarheid

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

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

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

de samenwerking met NPEX te verbreken, dan wel de Certificaten via een andere secundaire markt te doen verhandelen.

Inkoop van Certificaten

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

7.3 VERSLAGLEGGING EN OVERIGE KENNISGEVING, VERGADERING VAN CERTIFICAATHOUDERS

Het Administratiekantoor houdt de aandelen van het Vastgoedfonds op eigen naam, maar in economisch opzicht voor rekening en risico van de Certificaathouders. Het stemrecht en alle overige zeggenschapsrechten die zijn verbonden aan de in administratie gehouden aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds worden door het Administratiekantoor naar eigen inzicht uitgeoefend, met inachtneming van het bij de Administratievoorwaarden, de statuten van het Administratiekantoor en de wet bepaalde.

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

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

De Beheerder organiseert de jaarlijkse en eventuele bijzondere Vergadering van Certificaathouders. De Beheerder is gerechtigd om de aandeelhoudersvergadering van het Vastgoedfonds en de Vergadering van Certificaathouders te combineren. Elk Certificaat geeft recht op het uitbrengen van één stem. Voor een gedetailleerde beschrijving van de wijze waarop de Certificaathouders in het Vastgoedfonds worden geïnformeerd, worden opgeroepen voor de Vergadering van



Certificaathouders en het stemrecht kunnen uitoefenen, wordt verwezen naar artikel 10, 11 en 15 van de Administratievoorwaarden, opgenomen als bijlage C.

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

Alle kennisgevingen terzake het Vastgoedfonds, daaronder begrepen: (half)jaarverslaggeving, de uitnodiging voor de Vergadering van Certificaathouders, kennisgeving inzake (voorgenomen) voorwaardenwijzigingen, alsmede alle overige schriftelijke communicatie, kunnen, voor zover is toegestaan op grond van wet- en regelgeving, worden gedaan per e-mail en eventueel door publicatie

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

7.4 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen

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

Algemene grondslagen en resultaatbepaling voor de opstelling van de financiële verslaggeving

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, met uitzondering van de beleggingen direct in Vastgoed. Tenzij bij de desbetreffende



grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

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

Waardebepaling beleggingen direct in Vastgoed

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

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

Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, resterende looptijd huurcontracten, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en eventuele verwachte relevante toekomstige omstandigheden. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt vastgesteld door middel van interne of externe waardering. Waarderingen vinden in beginsel plaats op basis van de DCF (Discounted Cash Flow) methode. Deze waarderingmethode is gebruikelijk in de vastgoedmarkt voor de waardering van vastgoed. Waar mogelijk zullen relevante invoervariabelen van de DCF waardering worden getoetst door externe deskundigen. Dit zal tenminste eenmaal per jaar plaatsvinden.

Bij de keuze van externe deskundigen worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen. De waardering van de beleggingen in direct vastgoed maken onderdeel uit van de jaarlijkse accountantscontrole.

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

Op beleggingen direct in vastgoed wordt niet afgeschreven.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde van beleggingen direct in

vastgoed worden opgenomen in de winst en verliesrekening over de periode waarin ze ontstaan.

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

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

Debiteuren en overige activa

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

Hypothecaire en overige rentedragende leningen

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

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

Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden en overlopende passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Bruto huuropbrengsten uit beleggingen direct in vastgoed

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

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

Overige baten en lasten

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



Exploitatiekosten

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

Management- en vennootschapskosten

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

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

Oprichtings- en structureringskosten

De vergoedingen en algemene kosten die in rekening zijn gebracht door de Beheerder en haar adviseurs en die zijn gerelateerd aan het oprichten van het Vastgoedfonds en het plaatsen van de Certificaten worden rechtstreeks ten laste van de winst en verliesrekening gebracht.

Vennootschapbelasting

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

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

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

Intrinsieke waarde

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

Handelswaarde

De Beheerder stelt op elke Waarderingsdatum de Handelswaarde van een Certificaat vast. Als uitgangspunt voor de vaststelling van de Handelswaarde geldt in beginsel de Intrinsieke waarde per Certificaat.

De Beheerder zal, indien zij van mening is dat de Intrinsieke waarde aanpassing behoeft, mede na afweging van de gerechtvaardigde belangen van de Certificaathouders, deze bijstellen tot een niveau die naar het oordeel van de Beheerder een betere indicatie vormt voor de waarde ten behoeve van de secundaire markt van de Certificaten.

De Beheerder is, afhankelijk van de marktomstandigheden, bevoegd de Handelswaarde middels een opslag of afslag op de Intrinsieke waarde bij te stellen. De Handelswaarde wordt elke Waarderingsdatum gepubliceerd op de Website. Door het verschil in waarderingsmethodiek zal de Handelswaarde kunnen afwijken van de Intrinsieke waarde. Een nadere toelichting op de oorzaken van de afwijking ten opzichte van de Intrinsieke waarde zal in het (half)jaarverslag worden toegelicht.



8. Fiscale aspecten

8.1 INLEIDING

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

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

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de fiscale wet- en regelgeving en jurisprudentie die van kracht zijn op 8 mei 2013. In het algemeen geldt dat het belastingregime kan wijzigen gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds, al dan niet met terugwerkende kracht. De uiteindelijke fiscale behandeling van de Certificaten zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden van de individuele Certificaathouder. Certificaathouders die overwegen in het Vastgoedfonds te participeren, wordt dan ook aangeraden tevens de eigen belastingadviseur te raadplegen.

8.2 FISCALE ASPECTEN VAN HET VASTGOEDFONDS

Vennootschapsbelasting

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

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

zogenoemde soepele aandeelhoudersvoorwaarden van toepassing.

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

BTW

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

8.3 FISCALE BEHANDELING VAN CERTIFICAATHOUDERS

Inkomstenbelasting

Inkomen uit sparen en beleggen (Box 3)

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



Het vermogen waarover de forfaitaire rendementsheffing (1,2%) is verschuldigd, is de waarde in het economische verkeer van de bezittingen minus de aan Box 3 toerekenbare schulden aan het begin van het kalenderjaar. Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan EUR 2.900 (2013). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een verhoogde drempel van EUR 5.800 (2013) per persoon. Van de aldus berekende grondslag wordt EUR 21.139 (2013) per belastingplichtige vrijgesteld. Fiscale partners kunnen de vrijstellingen die gelden in Box 3 aan elkaar overdragen.

Inkomen uit aanmerkelijk belang (Box 2)

Vormen de Certificaten in het Vastgoedfonds een "Aanmerkelijk belang", dan zullen de daaruit genoten dividenden en de daarmee gerealiseerde vermogenswinsten worden aangemerkt als inkomen uit Aanmerkelijk belang (Box 2) en worden belast tegen een tarief van 25%.

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

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

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

52%. Eventuele verliezen uit de Certificaten kunnen ten laste van de winst in dat kalenderjaar worden gebracht en zo nodig worden verrekend met winsten over de drie voorafgaande kalenderjaren en de negen volgende kalenderjaren.

Successie- en schenkingsrecht

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

Vennootschapsbelasting

Bij rechtspersonen die aan de vennootschapsbelasting zijn onderworpen en die niet de status van Fiscale Beleggingsinstelling hebben in de zin van artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969, zijn genoten dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de Certificaten belast tegen het dan geldende tarief (2013: 20% over de eerste EUR 200.000 en 25% over de winst boven EUR 200.000). De deelnemingsvrijstelling is hierop niet van toepassing.

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

Dividendbelasting

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

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





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

Overdrachtsbelasting

Nadat Vastgoed door het Vastgoedfonds is verkregen kan er onder omstandigheden overdrachtsbelasting zijn verschuldigd bij de verkrijging van Certificaten. De verkrijging van Certificaten door een Certificaathouder is in beginsel niet onderworpen aan overdrachtsbelasting, tenzij de Certificaathouder met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende Certificaten en ingevolge dezelfde of samenhangende overeenkomst, al dan niet tezamen met verbonden partijen of verbonden natuurlijk

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

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

Voorbehoud

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



9. Overige informatie

ANNEXUM

9.1 OVERIGE INFORMATIE

- Op 13 februari 2006 is door de AFM aan de Beheerder een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft. De vergunning ziet op het beheer van beleggingsinstellingen. Uit hoofde van deze vergunning is de Beheerder onderworpen aan het toezicht dat uit hoofde van de Wft wordt uitgeoefend. In het belang van de beleggers dient de Beheerder te voldoen aan eisen met betrekking tot financiële waarborgen, deskundigheid en betrouwbaarheid van bestuurders, bedrijfsvoering en informatieverstrekking aan Certificat houders, publiek en toezichthouder.
- Er zijn geen eventuele overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar beste weten van de Beheerder, hangende zijn of kunnen worden ingeleid) over een periode van tenminste de voorgaande twaalf maanden, welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de uitgevende instelling en/of de groep. Aangezien het Vastgoedfonds nog niet is opgericht, en derhalve nog geen verslaggeving heeft opgesteld, zijn er geen wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie van het Vastgoedfonds welke zich hebben voorgedaan sinds de het einde van de laatste verslagperiode.
- Niemand anders dan de Beheerder is gemachtigd informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door de Beheerder.
- Het Vastgoedfonds zal nog worden opgericht en kent een verlengd eerste boekjaar, en derhalve zijn op de datum van het Prospectus geen (historische) financiële overzichten opgesteld en zijn deze overzichten evenmin opgenomen in dit Prospectus.
- De documenten die door middel van verwijzing worden geacht onderdeel uit te maken van dit Prospectus betreffen: 1) de taxatierapporten van het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum als omschreven in paragraaf 4.3; 2) het document *“Toelichting voorbeeld rendementsberekening Supermarkt Beleggingsfonds BV”* inclusief de hierop betrekking hebbende verklaring van de accountant als beschreven in paragraaf 6.1. De volgende documenten liggen, gedurende de geldigheid van dit Prospectus, ter inzage ten kantore van de Beheerder: de (concept)statuten van het Vastgoedfonds en het Administratiekantoor, de Administratievoorwaarden, de technische inspectierapporten met betrekking tot het Beoogd Vastgoed op de Sluitingsdatum, briefwisselingen en andere documenten, alsmede door deskundigen op verzoek van het Vastgoedfonds opgestelde taxaties en verklaringen. Documenten welke ter inzage liggen ten kantore van de Beheerder of geplaatst zijn op de Website maken geen onderdeel uit van het Prospectus, tenzij het tegendeel uitdrukkelijk wordt vermeld.
- De Beheerder verleent toestemming voor het gebruik van het Prospectus en verklaart verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus te aanvaarden, mede ten aanzien van de verdere doorverkoop of definitieve plaatsing van Certificaten door een financieel intermediair die toestemming heeft verkregen om het Prospectus te gebruiken. De toestemming tot het gebruik van het Prospectus geldt tot de Sluitingsdatum voor de verdere doorverkoop of definitieve plaatsing in Nederland. De aanbiedingsperiode waarin verdere verkoop of definitieve plaatsing van Certificaten door financiële intermediairs kan plaatsvinden eindigt op de Sluitingsdatum. Aan de toestemming zijn geen andere voorwaarden verbonden die relevant zijn voor het gebruik van het Prospectus. Door een financieel intermediair moet informatie over de voorwaarden van de aanbieding worden verstrekt op het moment dat de aanbieding door de financieel intermediair plaatsvindt. Elke financiële intermediair die het Prospectus gebruikt dient op zijn website te vermelden dat hij het Prospectus gebruikt overeenkomstig de toestemming en de daaraan verbonden voorwaarden.
- De directieleden van de Beheerder zijn niet voornemens om zich in te schrijven voor deelname in Certificaten. Aan de Beheerder is niet bekend dat iemand voornemens is om een inschrijving te verrichten op meer dan 5% van de Certificaten.
- Voor personen die buiten Nederland woonachtig zijn, is de aanbieding om deel te nemen in het Vastgoedfonds slechts gericht tot de persoon aan wie het Prospectus wordt toegezonden. Certificaten worden slechts in Nederland aangeboden. Indien een persoon die in het buitenland woonachtig is zich inschrijft op Certificaten zal deze inschrijving slechts kunnen worden gehonoreerd indien de desbetreffende persoon zelf het initiatief heeft genomen om het Prospectus te verkrijgen en zich in te schrijven op Certificaten.
- Het Prospectus verschijnt uitsluitend in de Nederlandse taal. Nederlands recht is van toepassing. Alle geschillen in verband met of naar aanleiding van de Participaties worden beslecht door de Rechtbank te Amsterdam.
- Indien een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig



wordt gemaakt, draagt de eiser in de procedure eventueel volgens de nationale wetgeving van de lidstaten de kosten voor de vertaling van het Prospectus voordat de vordering wordt ingesteld.

- Het Vastgoedfonds en het Administratiekantoor hebben geen personeel in dienst. Derhalve kan geen informatie worden opgenomen over de tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gesloten arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

9.2 VERKLARING VAN DE BEHEERDER

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

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

Annexum Beheer B.V., Amsterdam, 8 mei 2013



10. Definities en Interpretatie

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

Administratiekantoor

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

Administratievoorwaarden

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

AFM

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

BAR KK

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

Beheerder

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

Beheerovereenkomst

De overeenkomst zoals aan te gaan tussen het Vastgoedfonds en de Beheerder waarvan het concept als bijlage D gevoegd is bij dit Prospectus.

Beheervergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder voor het beheer van het Vastgoedfonds zoals nader omschreven in paragraaf 6.3.

Beleggingsbeleid

Het beleid dat door de Beheerder wordt gehanteerd bij de opbouw en het beheer van de beleggingsportefeuille van het Vastgoedfonds, zoals

nader omschreven in paragraaf 4.2.

Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum

De vastgoedobjecten die op of omstreeks de Sluitingsdatum onderdeel zullen uitmaken van het Vastgoed.

Boekjaar

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

Bruto huuropbrengsten

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

BTW Nadeel

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

Certificaathouder

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

Certificaat

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

Deelnamesom

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

Direct beleggersrendement

Uitkering aan Certificaathouders uit Direct resultaat /Deelnamesom.

Direct resultaat

Exploitatieresultaat minus Rentekosten.

Emissie

De uitgifte van Certificaten zoals nader beschreven in hoofdstuk 3.

Emissiekosten

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



Exploitatieresultaat

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

Exploitatie-uitgaven

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

Financiering

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

Financieringskosten

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

Fiscale winst

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

Fondskosten

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

Handelswaarde

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

Indirect beleggersrendement

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

Initiële kosten

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

Inkoopvergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder voor het faciliteren van inkoop of uitgifte van Certificaten buiten NPEX om, te betalen door een belegger die zijn Certificaten heeft doen inkopen of eerder ingekochte Certificaten afneemt, zoals nader omschreven in paragraaf 6.3.

Intrinsieke waarde

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

Investeringscommissie

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

IRR

Internal Rate of Return: het jaarlijks rentepercentage waarbij de contante waarde van de netto cashflows van het Vastgoedfonds gedurende tien jaar precies gelijk is aan de oorspronkelijke Deelnamesom.

Koopprijs

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

Kosten koper

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

Leegstand

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

Liquiditeitsreserve

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

Marketing- en adviseurskosten

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



MyAnnexum

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

Netto Vermogenswaarde

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

Notaris- en taxatiekosten

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

NPEX

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

Operationele Kosten

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

Oprichtingskosten entiteiten

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

Performancevergoeding

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

M = de meeropbrengst;

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

B = de oorspronkelijke Koopprijs van het desbetreffende Vastgoed vermeerderd met de Aankoopkosten Vastgoed die het Vastgoedfonds in verband met de acquisitie van het desbetreffende Vastgoed gemaakt heeft.

Property Management vergoeding

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

Prospectus

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

Rentekosten

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

Sluitingsdatum

De datum waarop de Emissie is afgerond en de Certificaten worden uitgegeven.

Structureringskosten

Een vergoeding aan de Beheerder die verschuldigd is bij elke aankoop van Vastgoed tot een maximum van € 900.000,-, zoals nader omschreven in paragraaf 6.3.

Theoretische bruto huuropbrengsten

De huuropbrengsten indien het Vastgoed volledig is verhuurd.

Totaal beleggersrendement

Direct beleggersrendement en Indirect beleggersrendement tezamen.

Transactievergoeding

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

Vastgoed

De vastgoedportefeuille waarin door het Vastgoedfonds wordt belegd, op of omstreeks de Sluitingsdatum bestaande uit het Beoogd Vastgoed op Sluitingsdatum.

Vastgoedfonds

De entiteit die investeert in het Vastgoed en waarin door middel van Certificaten kan worden belegd:



Supermarkt Beleggingsfonds B.V., een besloten vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam (tel: 020-5720101).

Vergadering van Certificaathouders

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

Vergoedingen aan de Beheerder

De doorlopende vergoedingen aan de Beheerder voor het beheer van het Vastgoedfonds, bestaande uit de Beheervergoeding, de Performancevergoeding en de Inkoopvergoeding, zoals nader omschreven in paragraaf 6.3.

Verkoopkosten

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

Waarderingsdatum

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

Website

www.annexum.nl, inclusief MyAnnexum.

Wft

Wet op het financieel toezicht.



BIJLAGEN

SUPERMARKT BELEGGINGSFONDS

A. Concept statuten Supermarkt Beleggingsfonds BV

1 BEGRIPSBEPALINGEN

1.1 In deze statuten wordt verstaan onder:

aandeel: een aandeel in het kapitaal van de vennootschap;

aandeelhouder: een houder van één of meer aandelen;

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

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

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

certificaat: een certificaat van een aandeel;

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

directie: het bestuur van de vennootschap;

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

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

vennootschapsorgaan: de directie of de algemene vergadering;

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

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

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

2 NAAM EN ZETEL

2.1 De naam van de vennootschap is:

Supermarkt Beleggingsfonds B.V.

2.2 De vennootschap is gevestigd te Amsterdam.

3 DOEL

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

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

4 KAPITAAL

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

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

5 FBI-GRENZEN. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

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



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

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

6 REGISTER

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

7 UITGIFTE AANDELEN

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

8 EIGEN AANDELEN EN KAPITAAL-VERMINDERING

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

9 LEVERING AANDELEN

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

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

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

10 BLOKKERINGSREGELING (GOEDKEURING DIRECTIE)

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



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

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

11 PANDRECHT EN VRUCHTGEBRUIK

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

12 CERTIFICATEN

Aan certificaten kan geen vergaderrecht worden verbonden.

13 DIRECTEUREN

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

14 TAAK EN BESLUITVORMING DIRECTIE

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



15 GOEDKEURING DIRECTIEBESLUITEN

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

16 VERTEGENWOORDIGING

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

17 ONTSTENTENIS OF BELET DIRECTEUR

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

18 BOEKJAAR EN JAARREKENING

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

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

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

19 WINST EN UITKERINGEN

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

20 ALGEMENE VERGADERING

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



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

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

21 OPROEPING EN PLAATS

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

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

22 TOEGANG EN VERGADERRECHT

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

23 VOORZITTER EN NOTULIST

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

24 NOTULEN EN AANTEKENING VAN AANDEELHOUDERSBESLUITEN

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

25 BESLUITVORMING

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



van de algemene vergadering genomen met meer dan de helft van de uitgebrachte stemmen.

25.3 Staken de stemmen, dan is het voorstel verworpen.

25.4 Indien de door de wet of deze statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van algemene vergaderingen niet in acht zijn genomen, kunnen ter vergadering alleen geldige besluiten door de algemene vergadering worden genomen, indien alle aandeelhouders ermee hebben ingestemd dat besluitvorming plaatsvindt en de directeuren voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld advies uit te brengen.

25.5 Voor aandelen die toebehoren aan de vennootschap of een dochtermaatschappij en voor aandelen waarvan de vennootschap of een dochtermaatschappij de certificaten houdt, kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht. Pandhouders en vruchtgebruikers van aandelen die aan de vennootschap of een dochtermaatschappij toebehoren, zijn evenwel niet van het stemrecht uitgesloten, indien het pandrecht of vruchtgebruik was gevestigd voordat het aandeel aan de vennootschap of die dochtermaatschappij toebehoorde. De vennootschap of een dochtermaatschappij kan geen stem uitbrengen voor een aandeel waarop zij een pandrecht of een recht van vruchtgebruik heeft.

26 BESLUITVORMING BUITEN VERGADERING

26.1 Besluitvorming van aandeelhouders kan op andere wijze dan in een vergadering geschieden, mits alle vergadergerechtigden schriftelijk met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd. De stemmen worden schriftelijk uitgebracht. De directeuren worden voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.

26.2 Voor de toepassing van artikel 26.1 wordt aan het vereiste van schriftelijkheid van de stemmen tevens voldaan indien het besluit onder vermelding van de wijze waarop ieder stemt schriftelijk of elektronisch is vastgelegd en door alle vergadergerechtigden is ondertekend.

26.3 De directie maakt zodra zij van het besluit heeft kennis genomen, daarvan aantekening en voegt deze bij de aantekeningen bedoeld in artikel 24.2.

27 STATUTENWIJZIGING

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

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

28 ONTBINDING EN VEREFFENING

28.1 De vennootschap kan worden ontbonden door een daartoe strekkend besluit van de algemene vergadering. Wanneer in een algemene vergadering een voorstel tot ontbinding van de vennootschap wordt gedaan, moet dat bij de oproeping tot de vergadering worden vermeld.

28.2 In geval van ontbinding van de vennootschap krachtens besluit van de algemene vergadering worden de directeuren vereffenaars van het vermogen van de ontbonden vennootschap. De algemene vergadering kan besluiten andere personen tot vereffenaars te benoemen.

28.3 Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van deze statuten zo veel mogelijk van kracht.

28.4 Hetgeen na voldoening van de schulden van de ontbonden vennootschap is overgebleven, wordt overgedragen aan de aandeelhouders, naar evenredigheid van het gezamenlijke nominale bedrag van ieders aandelen.

29 OVERGANGSBEPALING TEGENSTRIJDIG BELANG

29.1 Tot aan de inwerkingtreding van de Wet van 6 juni 2011 tot wijziging van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek in verband met de aanpassing van regels over bestuur en toezicht in naamloze en besloten vennootschappen, Staatsblad 2011, 275, wordt aan artikel 16 een derde lid toegevoegd dat luidt als volgt:

“16.3 In alle gevallen waarin de vennootschap een tegenstrijdig belang heeft met één of meer directeuren, blijft het bepaalde in artikel 16.1 onverkort van kracht, tenzij de algemene vergadering één of meer andere personen heeft aangewezen om de vennootschap in het desbetreffende geval of in dergelijke gevallen te vertegenwoordigen, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 15.2.”.

29.2 Dit artikel vervalt per het moment van inwerkingtreding van de in artikel 29.1 genoemde wet.

30 EERSTE BOEKJAAR

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



B. Statuten Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen

DEFINITIES

Artikel 1

In deze statuten wordt verstaan onder:

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

NAAM, ZETEL EN DUUR

Artikel 2

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

DOEL

Artikel 3

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

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

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

ADMINISTRATIEVOORWAARDEN

Artikel 4

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

BESTUUR

Artikel 5

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

WIJZE BENOEMING BESTUURDERS

Artikel 6

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

BENOEMING BESTUURDERS DOOR RECHTBANK

Artikel 7

Indien niet binnen drie maanden na het ontstaan van



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

DEFUNGEREN VAN EEN BESTUURDER, ONTSTENTENIS EN BELET

Artikel 8

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

TAKEN EN BEVOEGDHEDEN BESTUUR

Artikel 9

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

ORGANISATIE BESTUUR

Artikel 10

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

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

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

BESLUITVORMING BESTUUR

Artikel 11

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



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

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 12

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

BOEKJAAR EN JAARREKENING

Artikel 13

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

ADMINISTRATIE

Artikel 14

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

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

STATUTENWIJZIGING, ONTBINDING, BIJZONDERE BESLUITEN

Artikel 15

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



VEREFFENING

Artikel 16

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



C. Concept administratievoorwaarden Supermarkt Beleggingsfonds

1 Definities en interpretatie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fondsactiva: de goederen die door het Vastgoedfonds worden gehouden;

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

Fondsstatuten: de statuten van het Vastgoedfonds zoals vastgesteld bij de akte van oprichting van het Vastgoedfonds, verleden voor Mr. [**], notaris te Amsterdam, op [**] tweeduizend der tien;

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Waarderingsdatum: de dagen waarop door de

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

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

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

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

Wft: de Wet op het financieel toezicht.

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

1 NAAM EN LOOPTIJD

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

2 AARD

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



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

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

3 BELEGGINGSDOELSTELLING

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

4 BEHEER

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

De bevoegdheden van de Beheerder omvatten onder meer:

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

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

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

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

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

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

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

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

(x) het bijeenroepen en verzorgen van de Vergadering;

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

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

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



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

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

5 AANSPRAKELIJKHEID JEGENS DERDEN

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

6 CERTIFICATEN

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



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

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

7 UITGIFTE VAN CERTIFICATEN

- 7.1 Certificaten kunnen worden uitgegeven op grond van een daartoe strekkend besluit van de Beheerder in haar hoedanigheid van bestuurder van het Administratiekantoor. Indien bij de uitgifte van nieuwe aandelen voorkeursrechten aan de aandeelhouders worden toegekend, stelt het Administratiekantoor de Certificaathouders in de gelegenheid dienovereenkomstig een voorkeursrecht op Certificaten uit te oefenen. Het Administratiekantoor maakt van de voorkeursrechten van aandeelhouders gebruik in dezelfde omvang als de Certificaathouders gebruik maken van de hun dienovereenkomstig toegekende rechten.
- 7.2 Aanvragen voor inschrijving op Certificaten voorafgaande aan een Sluitingsdatum moeten minimaal drie (3) Werkdagen voor de desbetreffende Sluitingsdatum met behulp van het Inschrijfformulier zijn ontvangen op het daarin aangegeven adres. De uiterste termijn waarop Inschrijfformulieren voor uitgifte van Certificaten na de Sluitingstermijn dienen te zijn ontvangen wordt vastgesteld door de Beheerder in haar hoedanigheid van bestuurder van het Administratiekantoor.
- 7.3 De Deelnamesom moet binnen de termijn vermeld in de acceptatiebrief als genoemd in artikel 7.4 in Euro's zijn ontvangen op de daarin vermelde bankrekening ten name van het Administratiekantoor of het Vastgoedfonds. De Deelnamesom per Certificaat wordt voorafgaand aan elke uitgifte vastgesteld door de Beheerder en dient gelijk te zijn aan het bedrag dat op de met de uit te geven Certificaten corresponderende aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds wordt gestort. Naast de Deelnamesom dienen tevens de Emissiekosten te worden voldaan.
- 7.4 Inschrijfformulieren die in goede orde zijn ingevuld en ondertekend zijn onherroepelijk zodra deze door de Beheerder zijn ontvangen. De Beheerder zal de Certificaathouder schriftelijk informeren wanneer de inschrijving (geheel of gedeeltelijk) is geaccepteerd of geweigerd en aangeven binnen welke termijn de Deelnamesom betaald dient te worden.
- 7.5 Elke Certificaathouder is na acceptatie van zijn inschrijving door de Beheerder gebonden aan deze Administratievoorwaarden. De Beheerder

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

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

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

8 OVERDRACHT EN BEZWARING VAN CERTIFICATEN

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



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

9 WAARDERING

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

10 KENNISGEVINGEN

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

als aan het Administratiekantoor:

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

als aan de Beheerder:

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

11 VERSLAGLEGGING

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



12 UITKERINGEN

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

13 VERGOEDINGEN EN KOSTEN

- 13.1 De Beheerder heeft overeenkomstig de Beheerovereenkomst recht op de volgende vergoedingen ten laste van het Vastgoedfonds:
 - a) de Structureringskosten;
 - b) de Transactievergoeding;
 - c) de Beheervergoeding;
 - d) de Property Management vergoeding;
 - e) de Inkoopvergoeding; en
 - f) de Performancevergoeding.
 De Beheervergoeding wordt per kwartaal vooraf aan de Beheerder voldaan. De Structureringskosten, de Transactievergoeding, de Property Management vergoeding, de Inkoopvergoeding en de Performancevergoeding worden door het Vastgoedfonds voldaan op het tijdstip en overige voorwaarden als opgenomen in het Prospectus. De Beheerder heeft recht op een bedrag ter grootte van de Emissiekosten. Het Vastgoedfonds is gehouden het door haar geïnde bedrag ter grootte van de Emissiekosten aan de Beheerder te vergoeden.
- 13.2 De Initiële kosten en de Operationele kosten komen voor rekening van het Vastgoedfonds. De Beheerder zal worden gecompenseerd voor elk van de Initiële kosten en de Operationele kosten, voor zover deze door hem zijn gemaakt of vooruitbetaald.

14 ONTSLAG EN VERVANGING VAN DE BEHEERDER

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



die door die handeling zijn veroorzaakt. Ontslag op de gronden als omschreven onder dit punt (ii) zal slechts worden ingediend na verkregen schriftelijke toestemming van de Vergadering met een meerderheid van stemmen van tenminste

tweederde (2/3) op een Vergadering waar ten minste vijftig procent (50%) van alle uitgegeven Certificaten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

- 14.2 De Beheerder is gehouden om bij (een voorgenomen) beëindiging van zijn taken alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan een opvolgend beheerder noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.

- 14.3 Indien de Beheerder zijn activiteiten staakt, zullen de Certificaathouders door het Administratiekantoor van dit feit in kennis worden gesteld en zal binnen vier (4) weken een Vergadering bijeen worden geroepen om een nieuwe beheerder en bestuurder van het Administratiekantoor te benoemen. Elke Certificaathouder is ingeval van ontstentenis van de Beheerder bevoegd een dergelijke Vergadering bijeen te roepen.

- 14.4 Indien de Beheerder om welke reden dan ook zijn functie niet langer uitoefent en tijdens de Vergadering als bedoeld in artikel 14.3 geen opvolgend beheerder wordt aangewezen, is de Vergadering gerechtigd een interim-beheerder en bestuurder van het Administratiekantoor te benoemen totdat de Vergadering een opvolgend beheerder heeft benoemd.

- 14.5 Ingeval de Beheerder wordt vervangen op grond van artikel 14.1, heeft de Beheerder recht op een vergoeding gelijk aan de gederfde Beheervergoeding en Performancevergoeding, tenzij de Beheerder op ernstige wijze is tekort geschoten in de uitvoering van het beheer overeenkomstig deze Administratievoorwaarden en de Beheerovereenkomst.

15 VERGADERING VAN CERTIFICAATHOUDERS

- 15.1 Binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar wordt een jaarlijkse Vergadering gehouden. Onverminderd het overigens ter zake bepaalde in deze Administratievoorwaarden, wordt een Vergadering bijeengeroepen op initiatief van de Beheerder.

- 15.2 De Beheerder roept een Vergadering bijeen door de Certificaathouders daartoe uit te nodigen niet later dan de vijftiende (15e) dag voor die der Vergadering, waarbij wordt aangegeven op welke datum, tijdstip en plaats de Vergadering zal worden gehouden en over welke agendapunten en voorstellen zal worden beraadslaagd.

- 15.3 De Vergadering wordt voorgezeten door de

Beheerder dan wel een door haar aangewezen derde. De voorzitter wijst de secretaris aan. Tenzij van het ter Vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende Vergadering, dan wel vastgesteld door een volgende Vergadering.

- 15.4 Besluiten van de Vergadering worden genomen, tenzij in deze Administratievoorwaarden anders is bepaald, bij gewone meerderheid van stemmen. Elk Certificaat geeft recht op één (1) stem in de Vergadering.

- 15.5 De Certificaathouders kunnen alle besluiten, welke zij in Vergadering kunnen nemen, ook buiten Vergadering nemen, met inachtneming van de vereisten zoals deze voor dergelijke besluiten in de Vergadering gelden. Het uitbrengen van stem buiten Vergadering kan plaatsvinden per e-mail, of andere schriftelijke wijze. Van een dergelijk besluit wordt melding gemaakt in het notulenregister van de Vergadering en bovendien worden de bescheiden, waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de Vergadering bewaard en wordt, zodra het besluit is genomen, daarvan aan alle Certificaathouders mededeling gedaan.

16 INVESTERINGSKOMMISSIE

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

17 WIJZIGING VAN DE ADMINISTRATIEVOORWAARDEN

- 17.1 Uitgezonderd wijzigingen die verband houden met het bepaalde in artikel 17.2, kunnen deze Administratievoorwaarden uitsluitend worden gewijzigd door een besluit van de Vergadering, op voorstel van de Beheerder, genomen met minste 3/4 (75%) van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering waarin ten minste vijftig procent (50%) van de Certificaten is vertegenwoordigd. Indien in deze Vergadering niet het vereiste



quorum van ten minste vijftig procent (50%) van de Certificaten is vertegenwoordigd, zal een tweede Vergadering worden bijeengeroepen ten aanzien van welke Vergadering de gestelde quorumeis niet geldt.

- 17.2 De Certificaathouders verlenen hierbij een onherroepelijke en onvoorwaardelijke last met privatieve werking en onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht aan de Beheerder om te besluiten tot wijziging van deze Administratievoorwaarden en dat besluit uit te voeren, er toe strekkende dat deze Administratievoorwaarden in lijn worden gebracht met (veranderende) wet- en regelgeving, ingeval van ondergeschikte aanpassingen (bijvoorbeeld tekstueel van aard) van deze Administratievoorwaarden die geen inbreuk maken op de rechten van Certificaathouders, alsmede om al datgene te verrichten wat noodzakelijk, nuttig of wenselijk in verband met het voorgaande is.
- 17.3 Een wijziging van deze Administratievoorwaarden is uitsluitend geldig, mits deze schriftelijk is vastgelegd. Certificaathouders zullen over wijziging van de Administratievoorwaarden door de Beheerder worden geïnformeerd.

18 BEËINDIGING EN LIQUIDATIE

- 18.1 De Beheerder is slechts bevoegd over te gaan tot verkoop en vervreemding van alle door het Administratiekantoor gehouden aandelen in het Vastgoedfonds met goedkeuring van de Vergadering.
- 18.2 Het Administratiekantoor zal over gaan tot beëindiging en vereffening van het Vastgoedfonds na een van de volgende gebeurtenissen:
- (a) na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering, op voorstel van de Beheerder,
 - (b) na een daartoe strekkend besluit van de Beheerder, welk besluit slechts zal worden genomen nadat het Vastgoed is verkocht en overgedragen;
 - (c) door ontbinding van het Vastgoedfonds krachtens onherroepelijke rechterlijke beslissing;
 - (d) na een daartoe strekkend besluit van de Beheerder op het moment dat er geen Certificaathouder meer participeert in het Vastgoedfonds.

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

- 18.3 De vereffening van het Vastgoedfonds zal geschie-

den door de Beheerder. Na beëindiging van het Vastgoedfonds zullen verder geen werkzaamheden meer worden verricht, behalve de handelingen die noodzakelijk zijn voor de afwikkeling van het Vastgoedfonds en de uitkering van eventuele overgebleven Fondsactiva aan de Certificaathouders. Tijdens de liquidatieperiode zullen deze Administratievoorwaarden, voor zover mogelijk onverminderd van kracht blijven.

- 18.4 Het saldo dat na de liquidatie overblijft na voldoening van alle verplichtingen aan derden, waaronder de Transactievergoeding, de Performancevergoeding en de aan de verkoop van de Fondsactiva verbonden kosten en de onder de financiering af te lossen bedragen, wordt onder de Certificaathouders verdeeld naar rato van het aantal door hen gehouden Certificaten, waardoor de Certificaten komen te vervallen.
- 18.5 Bij beëindiging van de administratie worden de aandelen door het Administratiekantoor aan de houders van de daartegenover uitgegeven Certificaten overgedragen tegen intrekking van de Certificaten. Een Certificaathouder heeft niet het recht beëindiging van de administratie te vorderen.
- 18.6 Vervreemding van door het Administratiekantoor gehouden aandelen aan het Vastgoedfonds kan slechts geschieden met toestemming van de houder van de daartegenover uitgegeven Certificaten, tegen intrekking van de desbetreffende Certificaten en onmiddellijke betaling aan de Certificaathouder van de verkoopopbrengst. Onder vervreemding wordt voor de toepassing van dit artikel niet verstaan overdracht aan Certificaathouders ingeval van decertificering, als voorzien in de Administratievoorwaarden.

19 GEEN VERGADERRECHTEN CERTIFICAATHOUDERS

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

20 TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER

- 20.1 Op deze Administratievoorwaarden is uitsluitend Nederlandse recht van toepassing en deze Administratievoorwaarden dienen dienovereenkomstig te worden geïnterpreteerd.
- 20.2 Alle geschillen welke mochten ontstaan naar



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



D. Concept beheerovereenkomst

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

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

en

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

Overwegende dat:

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

Komen overeen als volgt:

1 DEFINITIES, INTERPRETATIE EN EFFECTIEVE WERKING

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

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

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



2 BEHEER

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

De bevoegdheden van de Beheerder omvatten onder meer:

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

- 2.2 De Beheerder zal haar werkzaamheden uitvoeren met inachtneming van:

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

3 UITBESTEDING

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

4 VERGOEDINGEN

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

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

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

5 KOSTEN

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

6 BEPERKING VAN AANSPRAKELIJKHEID

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



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

7 DUUR EN OPZEGGING

- 7.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 7.2 Deze Overeenkomst zal eindigen:
- (i) wanneer de Beheerder wordt ontbonden, bij een eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement door de Beheerder en een (onherroepelijke) faillietverklaring van de Beheerder;
 - (ii) in geval van een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel in rechte waartegen geen beroep mogelijk is (maar welke wel onderhevig aan cassatie kan zijn en welke uitspraak als definitief zal worden beschouwd indien na 30 dagen na die uitspraak geen beroep is aangetekend) dat de Beheerder schuldig is bevonden aan bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting of dat zij door opzet of grove nalatigheid één of meer van bepalingen van deze Overeenkomst heeft geschonden en dit een wezenlijk nadelig effect op het Vastgoedfonds heeft, met dien verstande dat geen beëindiging als op de hiervoor beschreven wijze mogelijk is indien deze bewuste roekeloosheid, opzet of valsheid in geschrifte onmiddellijk wordt stopgezet en het Vastgoedfonds binnen negentig dagen volledig schadeloos wordt gesteld voor alle nadelige effecten op de Fondsactiva die door die handeling zijn veroorzaakt. Ontslag op de gronden als omschreven onder dit punt (ii) zal slechts worden ingediend na verkregen schriftelijke toestemming van tweederde (2/3) meerderheid van de Certificaathouders op een

Vergadering waar ten minste vijftig procent (50%) van alle uitgegeven Certificaten aanwezig of vertegenwoordigd zijn;

- 7.3 De Beheerder zal zo snel mogelijk ontslag nemen als beheerder en directeur van het Vastgoedfonds ingeval van beëindiging van deze Overeenkomst op de gronden genoemd in lid 1 van dit Artikel. De Beheerder is gehouden om bij (een voorgenomen) beëindiging van zijn taken alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan een opvolgend beheerder noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.
- 7.4 Indien deze Overeenkomst wordt beëindigd op grond van de omstandigheid als genoemd onder artikel 7.2 (i) heeft de Beheerder recht op een vergoeding gelijk aan de gederfde Beheervergoeding en Performancevergoeding, tenzij de Beheerder op ernstige wijze is tekort geschoten in de het beheer of de directievoering op grond van deze Overeenkomst.

8 WIJZIGINGEN IN DEZE OVEREENKOMST

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

9 TOEPASSELIJK RECHT

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



E. Adviseurs en relaties

Fiscaal adviseur

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

Notaris

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

Accountant

Deloitte Accountants B.V.
Orlyplein 10
2043 DP Amsterdam

Technisch adviseur

Kruse & Lampo Vastgoedmanagement B.V.
Laan van Zuidhoorn 67
2289 DC Rijswijk

Secundaire markt

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

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





1 Samenvatting en waardering

Onderstaand wordt een samenvatting gegeven van de specifieke objectgegevens.

Onroerende zaak : Huis te Veldelaan 2 te Maasland
 Kadastrale aanduiding : Maasland, H, 3763, A1
 Huurwaarde ex artikel 7:303 BW : EUR 359.607,00 exclusief BTW per jaar
 Huuropbrengst per peildatum : EUR 395.150,00 exclusief BTW per jaar

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten, gegevens en factoren die van invloed kunnen zijn op de waarde van het getaxeerde en ten tijde van deze taxatie bij taxateurs bekend, zijn per peildatum de volgende waarde(n) bepaald:

Per 1 januari 2013

Marktwaarde : EUR 5.440.000,00 k.k.
 Zegge Vijf miljoen vierhonderdveertig duizend euro kosten koper

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

Utrecht, 11 december 2012

Maarten H.L. van Lit RT

Esther Schmidt RT MRICS





1 Samenvatting en waardering

Onderstaand wordt een samenvatting gegeven van de specifieke objectgegevens.

Onroerende zaak : G.A. Soetemanweg 95-97, Burgerhof, 15, 17, 24

Kadastrale aanduiding : Pernis, B, 5179, A4

Huurwaarde ex artikel 7:303 BW : EUR 131.260,00 exclusief BTW per jaar

Huuropbrengst per peildatum : EUR 130.938,10 exclusief BTW per jaar

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten, gegevens en factoren die van invloed kunnen zijn op de waarde van het getaxeerde en ten tijde van deze taxatie bij taxateurs bekend, zijn per peildatum de volgende waarde(n) bepaald:

Per 1 januari 2013

Marktwaaarde : EUR 1.661.000,00 k.k.
Zegge Eén miljoen zeshonderdeenenzestig duizend
euro kosten koper

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

Utrecht, 11 december 2012

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Maarten H.L. van Lit'.

Maarten H.L. van Lit RT

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Esther Schmidt'.

Esther Schmidt RT MRICS





1 Samenvatting en waardering

Onderstaand wordt een samenvatting gegeven van de specifieke objectgegevens.

Onroerende zaak : Pastoor Huijbenplein 19, 21, 23, 25, 29 te Panningen

Kadastrale aanduiding : Helden, G, 6021, A1

Huurwaarde ex artikel 7:303 BW : EUR 230.648,00 exclusief BTW per jaar

Huuropbrengst per peildatum : EUR 233.490,00 exclusief BTW per jaar

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten, gegevens en factoren die van invloed kunnen zijn op de waarde van het getaxeerde en ten tijde van deze taxatie bij taxateurs bekend, zijn per peildatum de volgende waarde(n) bepaald:

Per 1 januari 2013

Marktwaaarde : EUR 2.899.000,00 k.k.

Zegge Twee miljoen achthonderdneenennegentig
duizend euro kosten koper

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

Utrecht, 11 december 2012

Maarten H.L. van Lit RT

Esther Schmidt RT MRICS

