



in samenwerking met



Reyersen van Buuren
Vastgoedbeleggingen

P R O S P E C T U S

S5 Forum Fonds – Eerste Emissie

29 JANUARI 2019

Inhoud

Sectie 1	Samenvatting	4
Sectie 2	Risicofactoren	15
Sectie 3	Inleiding	19
Sectie 4	Groeidoelstelling, Beleggingsbeleid en exit-mogelijkheden voor de Participant	20
Sectie 5	Supermarktvastgoed	22
Sectie 6	Onroerendgoedportefeuille	25
Sectie 7	Financiële aspecten en rendementsberekeningen	30
Sectie 8	Fiscale aspecten	42
Sectie 9	Structuur Fonds en rechten van Participanten	46
Sectie 10	Initiatiefnemer en Beheerder	51
Sectie 11	Deelname	52
Sectie 12	Definities	54
Sectie 13	Mededeling Beheerder	56
Sectie 14	Juridische aspecten	57
Sectie 15	Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer en werkkapitaal	61
Sectie 16	In het Prospectus opgenomen informatie door middel van verwijzing	62
Bijlagen		
Bijlage 1	Fondsvoorwaarden van S5 Forum Fonds	64
Bijlage 2	Onderzoeksrapport accountant	73
Bijlage 3	Gecontroleerde historische financiële informatie (1 januari - 31 juli 2018)	74
Bijlage 4	Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 31 juli en 31 december 2018	97
Bijlage 5	Nadere informatie omtrent taxateur en taxatierapport Objecten	99
Bijlage 6	Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen	135
Bijlage 7	Betrokken partijen	137

Sectie 1 | Samenvatting

Begrippen in het Prospectus die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in sectie 12 – Definities.

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

Deze samenvatting bevat alle elementen waarvan het is vereist die op te nemen in een samenvatting voor de onderhavige effecten en uitgevende

instelling. Omdat sommige elementen niet zijn vereist om genoemd te worden, kunnen er hiaten zijn in de (opvolgende) nummering van de elementen.

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

afdeling A – Inleiding en waarschuwingen

A.1	Waarschuwing	Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van S5 Forum Fonds (het Fonds) moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. Iedere belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing. De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient, volgens de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie, eventueel de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. Sectie5 Beheer BV (de Beheerder), die deze samenvatting heeft ingediend, kan uitsluitend wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Participaties te beleggen.
A.2	Toestemming en voorwaarden voor het gebruik van het Prospectus	De Beheerder verleent geen toestemming voor het gebruik van het Prospectus voor verdere doorverkoop of plaatsing van de Participaties door financiële intermediairs. De Beheerder verleent toestemming aan Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV voor het gebruik van het Prospectus bij haar activiteiten in het onder de aandacht brengen van de Participaties. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en beoogd is te eindigen op 28 februari 2019 (de beoogde Aanvangsdatum) of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven dan wel later indien op de beoogde Aanvangsdatum niet op het minimale aantal van de beschikbare Participaties is ingeschreven, en uiterlijk eindigt op 30 april 2019. Zodra de periode van bedoelde toestemming eindigt, maakt de Beheerder dit op haar website (www.sectie5.nl) bekend. Op het Prospectus is het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen 1 tot en met 7 en de door middel van verwijzing opgenomen informatie worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname in het Fonds kunnen potentiële beleggers geen rechten aan het Prospectus ontleen. Niemand is gemachtigd in verband met het onder de aandacht brengen of de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in een jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is. Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV is bij het gebruik van het Prospectus verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.

afdeling B – Uitgevende instelling

B.1	Officiële en handelsnaam	De officiële naam en handelsnaam van de uitgevende instelling (het Fonds) is S5 Forum Fonds.
B.2	Vestigingsplaats, rechtsvorm, toepasselijke wetgeving en land van oprichting	Het Fonds is aangegaan op 2 december 2009 als een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht (onder de naam Annastede Vastgoed CV) en is gevestigd te Amsterdam (Nederland) met kantooradres John M. Keynesplein 5, (1066 EP) Amsterdam.

afdeling B – Uitgevende instelling

		Het Fonds wordt op de Aanvangsdatum omgevormd tot een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening. Vanaf de Aanvangsdatum is het Fonds een overeenkomst naar Nederlands recht van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten) (bijlage 1 bij het Prospectus).
B.5	Groep	Niet van toepassing; het Fonds vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen.
B.6	Houders van belangen in het Fonds en stemrecht	Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden. Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die het Fonds direct of indirect in eigendom houdt of controleert.
B.7	Belangrijke historische financiële informatie	Het Exploitatieresultaat over de jaren 2015, 2016 en 2017 was respectievelijk € 184.211, € 210.262 en € 239.324. Het Exploitatieresultaat 2018 tot en met 31 juli 2018, exclusief de niet-gerealiseerde waardeverandering van € 176.500 en de herstructureringskosten van € 76.384 in 2018, bedraagt € 73.342 en is in lijn met het budget voor 2018. Het totaal van de opbrengsten over deze periode bedraagt € 165.995 en ligt hiermee € 252 boven budget. De Exploitatiekosten over deze periode exclusief herstructureringskosten bedragen € 92.653 en zijn hiermee € 3.692 onder budget geëindigd.
B.8	Belangrijke pro forma financiële informatie	Niet van toepassing; van het Fonds is geen pro forma financiële informatie weer te geven.
B.9	Prognose	Het Fonds is een groeifonds en heeft als doelstelling om in de komende zeven jaar te groeien naar een omvang van circa € 250 miljoen. Het rendement van het Fonds is daarom mede afhankelijk van onder meer de reeds gedane én toekomstige beleggingen in Objecten, marktomstandigheden en de dan geldende voorwaarden voor (hypothecaire) financieringen. Een nauwkeurige prognose over de hoogte van het rendement en/of de kasstromen van het Fonds is hierom niet te geven. Onderstaande rendementsprognose is gebaseerd op het Object IJsselstein waarin het Fonds al belegt en de op Aanvangsdatum aan te kopen Objecten in Leeuwarden en Valkenswaard en houdt geen rekening met een verkoop van die Objecten of met aankopen van andere toekomstige Objecten en evenmin met het aflossen van de hypothecaire financiering: · het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement (voor Afschrijvingen) over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 7,8% per jaar · het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 6,5% per jaar. De geprognosticeerde rendementen zijn uitgedrukt als percentage van de inleg per Participatie (€ 10.000, exclusief Emissievergoeding) gedurende een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar. De reden voor het hanteren van een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar voor de rendementsprognose is de vergelijkbaarheid met andere vastgoedfondsen mogelijk te maken. De looptijd van het Fonds is onbepaald en in theorie eeuwigdurend. Het is niet alleen onzeker of deze prognose op de belegging in de Objecten IJsselstein, Leeuwarden en Valkenswaard wordt gerealiseerd maar, zoals gezegd, ook onzeker vanwege de afhankelijkheid van het rendement van onder meer beleggingen in toekomstige Objecten, marktomstandigheden en in de toekomst geldende voorwaarden voor (hypothecaire) financieringen. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen en de mogelijkheid bestaat dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd of zelfs het gehele belegde bedrag verliezen.
B.10	Voorbehoud in de afgifte van verklaring betreffende historische financiële informatie	De accountant heeft geen voorbehoud gemaakt in diens verklaringen betreffende de historische financiële informatie.

B.11	Werkkapitaal	De Beheerder verklaart dat, naar haar oordeel, het werkkapitaal van het Fonds voor ten minste de eerste 12 maanden, vanaf de datum van het Prospectus, toereikend is om aan de verplichtingen van het Fonds te voldoen.
B.34	Beleggingsdoelstelling en -beleid	Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten in winkelvastgoed om hen in de opbrengst daarvan te laten delen. Om haar doelstelling te bereiken, zal het Fonds beleggen volgens haar Beleggingsbeleid, waarbij wordt gestreefd naar een omvang van de beleggingsportefeuille van circa € 250 miljoen binnen zeven jaar na de Aanvangsdatum. Het Beleggingsbeleid kent de volgende uitgangspunten: - Objecten dienen in Nederland te zijn gelegen; - Type Objecten waarin zal worden belegd: - o Supermarkten of winkelcentra waarin minimaal 55% van de huurinkomsten door een supermarkt wordt gerealiseerd en minimaal 80% door winkels in dagelijkse boodschappen (zoals verswinkels, drogisterijen, winkels in huishoudelijke artikelen, kantoorboekhandels en opticiens) - o Het bruto verhuurbaar oppervlakte (B.V.O.) van een full service supermarkt dient minimaal 1.600 vierkante-meter B.V.O. te zijn, van een soft discount supermarkt minimaal 1.200 vierkante-meter B.V.O., van een discount supermarkt minimaal 1.000 vierkante-meter B.V.O. en van een mini super maximaal 500 vierkante-meter B.V.O. - In combinatie met de aan te kopen winkels, kan worden belegd in overige Objecten, zoals bijvoorbeeld woningen, kantoren, bedrijfsruimten en/of parkeerplaatsen die onderdeel vormen van een wijkwinkelcentrum - Het door een onafhankelijke detailhandelsdeskundige op te stellen vestigingsplaatsonderzoek geeft een positief oordeel over het verzorgingsgebied en de locatie van de supermarkt - Huurdersprofiel: de hoofdhuurder dient volgens de algemeen geldende opvattingen solvabel te zijn - Hypothecaire financiering tot maximaal 70% van totale Financieringsbehoefte, waarbij zoveel mogelijk tegen een vaste rente zal worden gefinancierd - Objecten worden voorafgaand aan de belegging onafhankelijk getaxeerd. De getaxeerde waarde mag maximaal 5% minder bedragen dan de koopsom - Het Fonds zal uitsluitend een Object als belegging verwerven indien het verwachte Gemiddeld exploitatierendement op de belegging daarin ten minste 6% bedraagt. - Indien de opbrengst van een Emissie, waaronder de Eerste Emissie, hoger is dan de Financieringsbehoefte kan de Beheerder die hogere opbrengst tijdelijk liquide aanhouden als reservering voor de aankoop van een of meerdere additionele Objecten, aanwenden voor de aankoop van een of meerdere Objecten en/of die hogere opbrengst aanwenden als 'extra' betaling op de koopsom voor de Objecten waarvoor het Fonds de verplichting tot koop is aangegaan om zodoende tijdelijk een lagere hypothecaire financiering voor die Objecten te realiseren. Vanaf 2022 of nadat het Fonds meer dan € 150 miljoen aan belegd vermogen heeft, kunnen hogere opbrengsten uit een Emissie worden aangewend voor de inkoop van Participaties (indien en voor zover Participanten zich daarvoor aanmelden). Het aanhouden van liquiditeiten vindt plaats in euro, op een bank- of spaarrekening. - Van een of meerder van bovenstaande criteria kan worden afgeweken indien uit een schriftelijke raadpleging van de vergadering van Participanten blijkt dat een gewone meerderheid van de Participanten daartegen geen bezwaar maakt.
B.35	Beperkingen ter zake van het aangaan van leningen	De hypothecaire financiering voor de Objecten Leeuwarden, IJsselstein en Valkenswaard bedraagt 58,8% van de Financieringsbehoefte. Verder zal het Fonds additionele leningen aangaan voor Objecten die in een latere fase, na de Aanvangsdatum in het kader van een Emissie, door het Fonds ter belegging worden aangekocht, telkens voor maximaal 70% van de Financieringsbehoefte in verband met de desbetreffende Emissie. Verder kan de Beheerder besluiten tot het herfinancieren van een Object bij het eindigen van de looptijd van een hypothecaire financiering of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering(en) en het aangaan van (een) nieuwe hypothecaire financiering(en). Bij een hypothecaire herfinanciering mag de financiering niet meer bedragen dan 70% van de meest recente getaxeerde waarde (kosten koper) van het (de) betreffende Object(en). Daarnaast worden voor de Objecten naar verwachting geen (additionele) leningen aangegaan. Het eventueel aangaan van andere leningen dan een hypothecaire financiering bij verwerving van een Object of de hypothecaire herfinanciering van een Object kan uitsluitend plaatsvinden: · met toestemming van de Houdster, indien de financiering als doel heeft om vooruitlopend op een Emissie een Object te verwerven en een maximale looptijd heeft van twaalf maanden. Het in dit geval maximaal te lenen bedrag bedraagt de Aankoopkosten van het betreffende Object met een maximum van 50% van het Beleggerskapitaal; of · op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster, en uitsluitend na de goedkeuring door de vergadering van Participanten met volstreekte meerderheid van de stemmen. Voor dergelijke leningen gelden geen beperkingen voor maximaal te lenen bedragen (anders dan een beperking waartoe de vergadering van Participanten kan besluiten).
B.36	Toezichtrechtelijke status Fonds	Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De AFM heeft aan Sectie5 Beheer BV (de Beheerder) een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 sub a Wft. Op grond van deze vergunning is het de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder van het Fonds en mogen de Participaties worden aangeboden. Het Fonds staat onder toezicht van de AFM (gedragstoezicht) en DNB (prudentieel toezicht).

B.37	Beleggersprofiel	Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in het vastgoed van wijkwinkelcentra met supermarkten als belangrijkste huurders. Het Fonds heeft een onbepaalde looptijd. Beleggers dienen een langjarige beleggingshorizon voor ogen te hebben. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.
B.38	Meer dan 20% van de bruto-activa belegd in of geleend aan – of afhankelijk van – een derde	Niet van toepassing; het Fonds belegt uitsluitend in het vastgoed van wijkwinkelcentra.
B.39	Meer dan 40% van de bruto-activa belegd in een andere beleggingsinstelling	Niet van toepassing; het Fonds belegt uitsluitend in het vastgoed van wijkwinkelcentra.
B.40	Dienstverleners en vergoedingen	Onder meer de volgende partijen verlenen diensten aan het Fonds tegen de volgende vergoedingen: a. de Initiatiefnemer ontvangt: – voor haar werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van de Objecten, begeleiding van due diligence processen, het aanvragen en beoordelen van de hypothecaire financiering en verzekeringen, het voorbereiden van de documentatie die verband houdt met een Emissie (waaronder de Eerste Emissie) en compliance werkzaamheden een Selectie- en transactievergoeding van 3,0% (exclusief BTW) over de koopsom van de Objecten; – € 50.000 (exclusief BTW) garantstellingsvergoeding voor haar garantstelling voor de aankoop van het Object Leeuwarden. Deze vergoedingen worden verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW; b. de Beheerder ontvangt: – voor het beheer van het Fonds: (i) een assetmanagementvergoeding van 4,0% (exclusief BTW) over de aan huurders gefactureerde huursom (exclusief BTW, exclusief servicekosten en exclusief promotiebijdragen); (ii) een property management vergoeding van 2,0% (exclusief BTW) over de aan huurders gefactureerde huursom (exclusief BTW, exclusief servicekosten en exclusief promotiebijdragen); en (iii) een Performance fee van 20% (exclusief BTW) van het gemiddelde over de drie voorgaande boekjaren gemiddelde Exploitatieresultaat vermeerderd met het gemiddelde Verkoopresultaat over die periode, voor zover het bedoelde gemiddelde Exploitatieresultaat en Verkoopresultaat meer dan 7% van het Beleggerskapitaal bedraagt. De Performance fee over de eerste drie boekjaren (indien de Beheerder daar recht op heeft) wordt pas uitgekeerd na het derde boekjaar, nadat vastgesteld is dat het gemiddelde Exploitatieresultaat over de eerste drie boekjaren vermeerderd met het gemiddelde Verkoopresultaat over die periode meer bedraagt dan 7,0% van het Beleggerskapitaal. Deze vergoedingen worden verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW; – voor additionele werkzaamheden, die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren, gelden de volgende vergoedingen: (i) een vergoeding van 6% (met een minimum van € 500), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met de uitvoering van grootschalig onderhoud, mutatie onderhoud, achterstallig onderhoud, renovaties, verbouwingen en isolatieprojecten met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 5.000 te vermeerderen met BTW, overschrijden; (ii) een vergoeding van 7% over het totale schadebedrag (met een minimumbedrag van € 200 per schadegeval) voor het afhandelen van schadegevallen met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten per schadegeval het bedrag van € 500 te vermeerderen met BTW, overschrijden; (iii) een vergoeding van 6% over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt voor werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren, zoals marktonderzoek, passantentellingen of juridische procedures tegen derden, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 te vermeerderen met BTW, overschrijden; (iv) een vergoeding van 10% van de afkoopsom in geval van voortijdige beëindiging van een huurovereenkomst waarbij van de vertrekkende huurder wordt bedongen dat deze een afkoopsom dient te betalen; (v) een vergoeding van € 1.000 per overeenkomst van indeplaatsstelling, (weder)verhuur of verlenging in geval van indeplaatsstelling van een huurder, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten; en (vi) een vergoeding van 0,25% van het te (her)financieren bedrag in geval van een herfinanciering of verlenging van de financiering van een Object. De minimumbedragen als bedoeld in de voorgaande punten (i) tot en met (iii) gelden per geval. Bovengenoemde vergoedingen worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

		- als vergoeding voor zijn inspanningen bij nieuwe verhuur of huurverlenging van een of meer (delen van de) Objecten ontvangt de Beheerder ten laste van het Fonds een vergoeding conform de dan geldende NVM-tarieven. De Beheerder zal uit deze vergoeding de kosten van een eventueel in te schakelen makelaar voldoen. Eventuele kosten die het bedrag dat de Beheerder als vergoeding ontvangt te boven gaan, komen ten laste van het Fonds. Deze vergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW. - bij verkoop en levering (van een gedeelte) van een of meerdere Objecten een Verkoopvergoeding van 1,25% (exclusief BTW) over de verkoopprijs daarvan (exclusief BTW). De Verkoopvergoeding zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW; c. de Bewaarder die voor het bewaren een jaarlijkse vergoeding ontvangt van € 9.500 (exclusief BTW) voor de bewaartaken; d. TCS Governance BV die de bestuurders van de Houdster levert waarvoor ze jaarlijks een vergoeding van € 5.000 (exclusief BTW) ontvangt; e. Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV die de beleggingspropositie onderzoekt, beoordeelt en commentarieert en de structurerings van het Fonds en de Eerste Emissie begeleidt ontvangt: - een Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3,0% (exclusief BTW) van het door haar bijeengebrachte Beleggerskapitaal; - een Emissievergoeding volgens de volgende staffel: · bij deelname van minder dan € 100.000 in het Fonds wordt 3,0% over het bedrag van deelname aan Emissievergoeding in rekening gebracht; · bij deelname van € 100.000 of meer doch minder dan € 250.000 wordt 2,0% over het bedrag van deelname aan Emissievergoeding in rekening gebracht; · bij deelname van € 250.000 of meer wordt 1,0% over het bedrag van deelname aan Emissievergoeding in rekening gebracht; f. Leden van de Beleggingscommissie ontvangen: - € 500 (exclusief BTW) per vergadering (twee keer per jaar) - € 1.500 (exclusief BTW) per jaar; en g. Cushman & Wakefield, die optreedt als taxateur van de Objecten, ontvangt een vergoeding van € 9.000 (exclusief BTW).
B.41	Beheerder en Bewaarder en hun toezichtrechtelijke positie	De Beheerder zal optreden als beheerder van het Fonds. De AFM heeft de Beheerder een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 sub a Wft. Op grond van deze vergunning is het de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder van het Fonds. De Bewaarder (TCS Depositary BV) zal optreden als bewaarder van het Fonds. De Bewaarder heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3i Wft, op grond waarvan het de Bewaarder is toegestaan op te treden als bewaarder van het Fonds. De Beheerder en de Bewaarder staan onder toezicht van de AFM (gedragstoezicht) en DNB (prudentieel toezicht).
B.42	Vaststelling en communicatie inzake intrinsieke waarde	In het verslag van de Beheerder (onderdeel van het jaarverslag van het Fonds) wordt verslag gedaan van de Intrinsieke waarde. Het jaarverslag wordt toegezonden aan het (e-mail)adres van de Participanten. Na de Aanvangsdatum wordt telkens wanneer Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), de Intrinsieke waarde per Participatie onverwijld op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl) geplaatst. Daarbij wordt vermeld op welk moment de bepaling van de Intrinsieke waarde plaatsvond.
B.43	Master-feeder fonds	Niet van toepassing; het Fonds belegt niet in andere beleggingsinstellingen.
B.44	Beschikbaarheid (historische) financiële informatie	Het Fonds is aangegaan op 2 december 2009 en exploiteert sinds 7 januari 2010 het Object IJsselstein. Van het Fonds is (historische) financiële informatie over de periode 1 januari 2015 tot en met 31 juli 2018 beschikbaar.
B.45	Beleggingsporte-feuille	Op de Aanvangsdatum belegt het Fonds in de Objecten Leeuwarden, IJsselstein en Valkenswaard. Het Object Leeuwarden betreft een in 2009 ontwikkeld winkelcomplex met appartementen daarboven, een parkeerdek en een parkeerterrein gelegen aan het Johannes Kolfplein 1 te Leeuwarden. Het aan te kopen vastgoed betreffen een Jumbo-supermarkt van 2.030 vierkante-meter B.V.O. en het bijbehorende parkeerterrein. Het Object Valkenswaard (Dommelen) vormt een onderdeel van winkelcentrum De Belleman. Gekocht worden het vastgoed van een Plus-Supermarkt van 1.888 vierkante-meter B.V.O. en van een losse winkelunit in het winkelcentrum ten behoeve van een Mitra slijterij van 84 vierkante-meter B.V.O., die niet aangrenzend aan de Plus-Supermarkt gelegen is. Het Object in IJsselstein betreft een overdekt winkelcentrum dat onderdeel uitmaakt van een groter complex dat in 2003 door Ahold Vastgoed is ontwikkeld. Het complex bestaat uit een parkeergarage, winkels en bovengelegen appartementen aan de Basiliëgang 4-8. Het aan te kopen vastgoed bestaat uit een Albert Heijn-supermarkt van 2.054 vierkante-meter B.V.O., een Etos-drogisterij van 140 vierkante-meter B.V.O. en een Gall & Gall slijterij van 99 vierkante-meter B.V.O.

		Het Fonds is een groeifonds en heeft als doelstelling om in de komende zeven jaar te groeien naar een omvang van de beleggingsportefeuille van circa € 250 miljoen.
B.46	Meest recente intrinsieke waarde	De Intrinsieke waarde per participatie in het huidige Annastede Vastgoed CV per 31 juli 2018 bedraagt € 61.655. Deze Intrinsieke waarde is door een accountant gecontroleerd. Het Fonds zal op 28 februari 2019 door wijziging van de commanditaire vennootschapsovereenkomst van Annastede Vastgoed CV worden omgevormd tot een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening en nieuwe Participaties uitgeven. De uitgifteprijs van de nieuwe Participaties op de Aanvangsdatum bedraagt € 10.000 per Participatie (exclusief Emissievergoeding). De Beheerder verwacht dat bij de uitgifte van de nieuwe Participaties elke participatie in het huidige Annastede Vastgoed CV een intrinsieke waarde zal hebben van € 68.646 en wordt geconverteerd in (afgerond) 6,86 nieuwe Participaties (van elk € 10.000). Deze verwachte hogere intrinsieke waarde per 28 februari 2019 is gebaseerd op de geprognosticeerde balans per die datum waarbij het vastgoed is gewaardeerd op € 6.226.500 en de resultaten en uitkeringen tot en met 28 februari 2019 zijn meegenomen.

afdeling C - Effecten

C.1	Type en categorie effecten	De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam.
C.2	Munteenheid	De Participaties luiden in euro.
C.3	Aantal Participaties en (geen) nominale waarde	Na de Eerste Emissie zullen minimaal 747 en maximaal 950 Participaties uitstaan. De Participaties kennen geen nominale waarde. Het huidige Annastede Vastgoed CV heeft thans 37 participaties uitstaan, elk met een intrinsieke waarde per 31 juli 2018 van € 61.655 en, naar verwachting een intrinsieke waarde van € 68.646 per 28 februari 2019. Omgerekend naar de uitgifteprijs van € 10.000 per Participatie op 28 februari 2019 betekent dit dat de hiervoor bedoelde 37 participaties in het huidige Annastede Vastgoed CV worden omgezet in 254 Participaties in S5 Forum Fonds en er minimaal 493 en maximaal 950 Participaties worden uitgegeven.
C.4	Rechten verbonden aan de Participaties	Aan de Participaties zijn financiële rechten en zeggenschapsrechten verbonden. Het resultaat van het Fonds komt (na aftrek van alle kosten en vergoedingen in verband met de exploitatie van de Objecten en het Fonds) ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Een Participant kan niet worden gedwongen meer bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van het Fonds dan € 10.000 per Participatie (d.i. het bedrag dat voor een Participatie is betaald door de desbetreffende Participant). Binnen zes maanden na het einde van het boekjaar van het Fonds wordt de jaarlijkse vergadering van Participanten gehouden. In die vergadering wordt onder meer de jaarrekening en het jaarverslag van het Fonds behandeld. Daarnaast kunnen (tussentijds) vergaderingen van Participanten worden gehouden, die onder voorwaarden door Participanten kunnen worden bijeengeroepen. Elke Participant heeft het recht voor de vergadering van Participanten te worden uitgenodigd, daarin het woord te voeren en zijn stem uit te brengen inzake besluiten die aan de vergadering van Participanten zijn voorbehouden. Elke Participatie geeft recht op één stem. Met betrekking tot de volgende onderwerpen is besluitvorming voorbehouden aan de vergadering van Participanten: a. wijziging van de Fondsvoorwaarden; b. benoeming en ontslag van leden van de Beleggingscommissie (met uitzondering van de benoeming van de leden van de Beleggingscommissie op de Aanvangsdatum waartoe de Beheerder bevoegd is); c. opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden; d. opzegging van de Houdster in haar functie van houdster van de activa van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden; e. het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds; f. het aangaan van een financiering anders dan: (i) een hypothecaire financiering waarmee een of meerdere Objecten (voor een deel) worden gefinancierd op de Aanvangsdatum of een datum waarop een Emissie plaatsvindt; (ii) de hypothecaire herfinanciering van een hiervoor bedoeld Object; of (iii) een financiering die als doel heeft om vooruitlopend op een Emissie een Object te verwerven, mits die financiering een maximale looptijd heeft van twaalf maanden, het te lenen bedrag de Aankoopkosten van het betreffende Object én 50% van het Beleggerskapitaal niet overschrijdt en de Houdster toestemming voor de financiering verleent;

afdeling C – Effecten

		g. het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements-)verbeteringen – die niet zijn geprognosticeerd – voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van de Objecten) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder; h. vanaf het jaar 2022, de verkoop van een of meerdere Objecten om met de opbrengst daarvan Participaties in te kopen van Participanten die aan de Beheerder hebben aangegeven hun Participaties te willen laten inkopen; en i. vanaf het jaar 2026, de verkoop van alle Objecten in combinatie met de ontbinding van het Fonds. De besluiten a (zie echter ook de alinea hierna), f en g kunnen uitsluitend worden genomen op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster. Voor de benoeming van leden van de Beleggingscommissie na de Aanvangsdatum kan de Beheerder een niet-bindende voordracht doen. Voor een besluit tot ontslag van een lid van de Beleggingscommissie is een meerderheid vereist van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen en er dient te zijn voldaan aan een quorumvereiste. De besluiten c en d kunnen door de vergadering van Participanten alleen worden genomen indien sprake is van het toerekenbaar tekort schieten door de Beheerder of de Houdster in de nakoming van hun respectievelijke verplichtingen, het desbetreffende besluit wordt genomen met een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen en er dient te zijn voldaan aan een quorumvereiste. Voor het besluit onder i is een meerderheid vereist van 70% van het totaal van de op dat moment uitgegeven en niet-ingevoerde Participaties. Indien dit besluit wordt genomen binnen een periode van 10 jaar na de Aanvangsdatum, heeft de Beheerder recht op compensatie voor gedeelde assetmanagement- en propertymanagementvergoedingen. Indien de Fondsvoorwaarden moeten worden gewijzigd om te (blijven) voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, kan een dergelijke wijziging van de Fondsvoorwaarden worden doorgevoerd zonder besluit van de vergadering van Participanten indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In dat geval is de Beheerder gehouden om die wijzigingen binnen een maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.
C.5	Beperkingen in vrije overdraagbaarheid Participaties	Vanwege de fiscale positie van het Fonds kunnen Participaties uitsluitend aan het Fonds, ten titel van inkoop, worden verkocht. Inkoop door het Fonds van Participaties vindt uitsluitend plaats: · indien (onder meer) de inkoop kan plaatsvinden tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van hetzelfde aantal Participaties aan een ander. Hiervoor wordt een administratievergoeding van 1% met een minimum van € 300 (exclusief BTW) in rekening gebracht aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven; · indien en voor zover het Fonds in enig jaar een Direct rendement genereert dat meer bedraagt dan is begroot in de aan de Participanten voor goedkeuring voorgelegde begroting, kan de Beheerder dat meerdere reserveren voor het inkopen van Participaties; · vanaf 2022, indien de vergadering van Participanten besluit tot de verkoop van een of meerdere Objecten, om met de opbrengst daarvan Participaties in te kopen; · vanaf 2026, indien de vergadering van Participanten met een meerderheid van ten minste 70% van alle uitstaande Participaties besluit tot verkoop van alle Objecten en liquidatie van het Fonds. Indien dit besluit wordt genomen binnen een periode van 10 jaar na de Aanvangsdatum, heeft de Beheerder recht op compensatie voor gedeelde assetmanagement- en propertymanagementvergoedingen; · vanaf 2022 of nadat het Fonds meer dan € 150 miljoen aan belegd vermogen heeft, kan de Beheerder besluiten hogere opbrengsten uit een Emissie aan te wenden voor de inkoop van Participaties; en · vanaf 2026 kan de Beheerder een Emissie uitschrijven indien er Participanten zijn die gezamenlijk voor € 5 miljoen of meer Participaties wensen te verkopen, doch maximaal één keer per jaar. Deze beperkingen op de vrije handelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook in het geval de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert. Een verzoek tot inkoop dient schriftelijk bij de Beheerder te worden gedaan. De Participant die Participaties door het Fonds laat inkopen is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met die inkoop ten laste van het Fonds mochten komen. De Participant die Participaties door het Fonds laat uitgeven anders dan bij een Emissie is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de hier bedoelde uitgifte van Participaties ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.
C.6	Geen beursnotering	Er is op dit moment geen concreet voornemen de Participaties te noteren aan een gereglementeerde markt (effectenbeurs) of voor het anderszins (laten) onderhouden van een markt in de Participaties. Hoewel er op dit moment geen concreet voornemen is de Participaties te noteren aan een gereglementeerde markt (effectenbeurs) heeft de Beheerder wel de bevoegdheid te beslissen daartoe over te gaan. De kosten die daaraan zijn verbonden komen ten laste van het Fonds.

afdeling C – Effecten

C.7	Beleid inzake uitkeringen	Het jaarlijkse Exploitatieresultaat – indien positief – verminderd met de (eventuele) aflossingen op de hypothecaire financiering(en) komt toe aan de Participanten en wordt aan hen uitgekeerd zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Afhankelijk van de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds kan de vergadering van Participanten besluiten het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren of ten laste van de reserve een extra uitkering te doen. Verder kan de Beheerder besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat aan de Participanten te doen. Het streven is dat de Participanten elk kalenderkwartaal een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat ontvangen. Indien echter naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, zal de Beheerder besluiten geen of een lagere uitkering uit het Exploitatieresultaat te doen. Verder kan de Beheerder besluiten, indien en voor zover het Fonds in enig jaar een Direct rendement genereert dat meer bedraagt dan is begroot, dat meerdere te reserveren voor het inkopen van Participaties. Daarnaast worden de Verkoopopbrengsten, na aftrek van de Verkoopkosten en aflossing van de (hypothecaire) financiering, uitgekeerd aan de Participanten, tenzij en voor zover de Beheerder besluit (een deel van) de Verkoopopbrengsten te (her)beleggen of, indien naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, besluit geen of een lagere uitkering uit de Verkoopopbrengsten te doen.
-----	----------------------------------	---

afdeling D – Risico's

D.2	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor uitgevende instelling	Beleggen in het Fonds brengt bepaalde risico's met zich mee waaronder het marktrisico, debiteurenrisico, het risico van leegstand van Objecten, het risico dat de rente van een hypothecaire financiering van Objecten waarin het Fonds in de toekomst zal investeren hoger is dan verwacht, het risico dat bij afloop van een hypothecaire financiering – die korter kan zijn dan de periode dat het Fonds een Object in eigendom houdt of korter kan zijn dan de looptijd van het Fonds – de Objecten niet of slechts tegen ongunstige voorwaarden kunnen worden geherfinancierd, dalen in de marktprijzen voor supermarkten en winkels, achterstallig onderhoud van de Objecten, fiscale risico's, milieu- en wet- en regelgevingsrisico's en het risico dat door hogere kosten dan voorzien de geprognosticeerde rendementen niet worden gerealiseerd. Er is een risico dat bij het einde van de looptijd van een hypothecaire financiering – die korter kan zijn dan de periode dat het Fonds een Object in eigendom houdt of korter kan zijn dan de looptijd van het Fonds – de Objecten nog niet zijn verkocht én geen nieuwe financiering(en) met een hypothecair financier kan (kunnen) worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden dan waarmee in de prognose rekening is gehouden. Indien geen nieuwe financiering met een hypothecair financier kan worden afgesloten ontstaat het risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten. Indien een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden dan waarmee in de prognose rekening is gehouden, heeft dat ook een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten. De Objecten worden gehuurd door een beperkt aantal huurders. Als een van deze huurders niet in staat is de huurtermijnen (tijdig) te voldoen, kan dit een zeer ernstig negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten en zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging. Het Fonds heeft als doelstelling om in de komende zeven jaar door te groeien naar een belegd vermogen van circa € 250 miljoen. Hoewel toekomstige aankopen aan het Beleggingsbeleid moeten voldoen, bestaat het risico dat deze van mindere kwaliteit zijn en/of minder rendement opleveren dan de Objecten waarin het Fonds per de Aanvangsdatum belegt. Het Beleggingsbeleid kan op initiatief van de Beheerder worden gewijzigd, nadat de Beleggingscommissie heeft geadviseerd over de voorgestelde wijziging. Indien de Beheerder in afwijking van het advies van de Beleggingscommissie besluit het Beleggingsbeleid te wijzigen, zal de Beheerder dat schriftelijk aan de Participanten toelichten. De Participanten kunnen hier geen invloed op uitoefenen. Het risico bestaat dat een gewijzigd Beleggingsbeleid leidt tot een hoger risicoprofiel dan is beschreven in het Prospectus of tot een lager rendement dan voortvloeit uit de huidige prognose die is gebaseerd op het Beleggingsbeleid dat van toepassing is op de Aanvangsdatum. Indien de opbrengst van een Emissie, waaronder de Eerste Emissie, hoger is dan de Financieringsbehoefte heeft de Beheerder het recht om te bepalen hoe die hogere opbrengst wordt aangewend. De Beheerder kan die hogere opbrengst tijdelijk liquide aanhouden als reservering voor de aankoop van een of meerdere additionele Objecten, aanwenden voor de aankoop van een of meerdere Objecten en/of die hogere opbrengst aanwenden als 'extra' betaling op de koopsom voor de Objecten waarvoor het Fonds de verplichting tot koop is aangegaan om zodoende tijdelijk een lagere hypothecaire financiering voor die Objecten te realiseren. Het aanhouden van liquiditeiten vindt plaats in euro, op een bank- of spaarrekening. Het tijdelijk aanhouden van liquiditeiten of het tijdelijk beleggen met een lagere hypothecaire financiering leidt naar verwachting tot een lager rendement dan het beleggen in Objecten conform het Beleggingsbeleid.
-----	---	---

afdeling D – Risico's

		De groeidoelstelling van het Fonds kan dan ook leiden tot een hoger risico voor de Participanten en/of een lager rendement. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissievergoeding).
D.3	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Participaties	De Objecten worden voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire financiering. Negatieve ontwikkelingen met betrekking tot de waarde van de Objecten zullen daardoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissievergoeding). Naar verwachting worden de in dit Prospectus aangeboden Participaties uitgegeven op 28 februari 2019 (de beoogde Aanvangsdatum). Het is echter niet uit te sluiten dat op die datum nog niet op alle beschikbare Participaties is ingeschreven. Voor die situatie heeft de Beheerder zich het recht voorbehouden de Aanvangsdatum uit te stellen tot uiterlijk 30 april 2019. Inschrijving voor deelname aan het Fonds verplicht tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, is verschuldigd (€ 10.000 per Participatie, vermeerderd met de Emissievergoeding). Zodra toewijzing heeft plaatsgevonden van Participaties waarop is ingeschreven, ontvangt de belegger daarvan bericht. Daarbij of daarna wordt aangegeven op welke uiterste datum het verschuldigde bedrag dient te zijn bijgeschreven op de bankrekening van de Houdster. In het geval de Aanvangsdatum wordt uitgesteld, worden de bedragen die voor de toegewezen Participaties zijn ontvangen, aangehouden op de bankrekening van de Houdster tot dat de aangeboden Participaties worden uitgegeven, uiterlijk op 30 april 2019, of de Beheerder uiterlijk op die datum besluit de Eerste Emissie niet te laten doorgaan als niet op het minimale aantal van de beschikbare Participaties is ingeschreven. In de tussentijd is het niet mogelijk de betaalde bedragen terug te vorderen en ontvangt u geen (rente)vergoeding over uw gelden. Dit levert het risico op dat tot 30 april 2019 uw gelden vast staan en geen rendement opleveren zonder dat, in de tussentijd, de ingeschreven beleggers kunnen beschikken over de door hen betaalde bedragen en zonder dat er zekerheid is dat de Eerste Emissie zal doorgaan. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn, is verhandeling slechts beperkt mogelijk. De Participaties zijn uitsluitend verhandelbaar door middel van inkoop door het Fonds. Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end. Een Participant dient dan ook rekening te houden met het risico dat gedurende de (onbepaalde) looptijd van het Fonds de Participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve niet te gelde kunnen worden gemaakt. Ook kunnen de beperkingen op de verhandelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan. Deze beperkingen op de vrije verhandelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook in het geval de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert. De looptijd van het Fonds is onbepaald en in theorie eeuwigdurend. Het Fonds eindigt nadat alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst.

afdeling E – Aanbieding

E.1	Netto-opbrengsten en geschatte kosten van de uitgifte	De opbrengst bij de succesvolle plaatsing van alle beschikbare Participaties bedraagt € 7.470.000 (exclusief Emissievergoeding). De Beheerder heeft de mogelijkheid om bij voldoende belangstelling de uitgifte te verhogen tot een opbrengst van maximaal € 9.500.000. De totale kosten van de uitgifte worden geschat op € 885.449 (exclusief Emissievergoeding). De netto-opbrengst van de uitgifte wordt derhalve geschat op minimaal € 6.584.551 en maximaal € 8.614.551.
E.2a	Reden voor de aanbieding, aanwending van de opbrengsten	Het Object IJsselstein is in eigendom sinds 7 januari 2010. De reden voor de aanbieding tot deelname aan het Fonds is het Fonds op de Aanvangsdatum in staat te stellen de Fondsvoorwaarden aan te passen (zodat ze luiden conform bijlage 1), het aantal Participaties uit te geven waarvoor is ingeschreven en met de opbrengst daarvan (en een hypothecaire financiering) de Objecten Leeuwarden en Valkenswaard aan te kopen, de hypothecaire financiering van het Object IJsselstein te herfinancieren en vervolgens de beleggers in het huidige Annastede Vastgoed CV (voor zover door hen gewenst en voor zover er voldoende interesse is van nieuwe beleggers om Participaties af te nemen) uit het Fonds te laten treden, waarna het Fonds de drie Objecten (Leeuwarden, Valkenswaard en IJsselstein) zal exploiteren en haar groeidoelstelling zal nastreven. Op de Aanvangsdatum zijn de Objecten voor 41,2% van de totale Financieringsbehoefte gefinancierd met de door de Participanten ingelegde gelden (en voor 58,8% met een hypothecaire financiering).

afdeling E – Aanbieding

		Van de opbrengst van de Eerste Emissie wordt naar verwachting in totaal een bedrag van € 1.729.797 besteed aan kosten voor de hypothecaire financiering, aan kosten die verband houden met het kopen en verwerven van de Objecten Leeuwarden en Valkenswaard zoals overdrachtsbelasting, makelaarskosten, de kosten voor de notaris en taxateur, kosten voor de begeleiding door de accountant, advocaat en fiscalist bij de herstructurering van het Fonds, de wijziging van de statuten van de Houdster en begeleiding bij het opstellen van het Prospectus, aan kosten voor het goedkeuren door de AFM van het Prospectus, voor de marketing van de Participaties, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en kosten en vergoedingen die zijn verschuldigd aan de Initiatiefnemer. De resterende opbrengst van de uitgifte van naar schatting minimaal € 5.740.203 en maximaal € 7.770.203 zal, tezamen met het bedrag van de hypothecaire financiering, worden aangewend voor de aankoop en verwerving van de Objecten Leeuwarden en Valkenswaard en, zo nodig en voor zover er voldoende interesse is van nieuwe beleggers om Participaties af te nemen, de uitkoop van participanten in het huidige Annastede Vastgoed CV. Indien de opbrengst van de uitgifte hoger is dan de Financieringsbehoefte kan, afhankelijk van de hoogte daarvan, de liquiditeitsreserve worden aangehouden als 'gewone' liquiditeitsreserve, worden aangewend voor de aankoop van een of meerdere (additionele) Objecten of kan daarmee tijdelijk het percentage van de hypothecaire lening ten opzichte van het eigen vermogen worden verlaagd. De Beheerder heeft de bevoegdheid hierover zelfstandig een beslissing te nemen. Nieuwe, additionele Objecten dienen te passen in het Beleggingsbeleid tenzij blijkt, na een schriftelijke raadpleging van de vergadering van Participanten, dat er geen meerderheid is die bezwaar maakt tegen een belegging buiten het Beleggingsbeleid.
E.3	Voorwaarden van de aanbidding	Inschrijving voor deelname in het Fonds staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 28 februari 2019 (de beoogde Aanvangsdatum) of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven dan wel later indien op de beoogde Aanvangsdatum niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst. De inschrijving eindigt uiterlijk op 30 april 2019. Indien geen van de participanten in het huidige Annastede Vastgoed CV de belegging in het Fonds continueert worden met de Eerste Emissie minimaal 747 en maximaal 950 Participaties uitgegeven. Indien alle participanten in het huidige Annastede Vastgoed CV de belegging in het Fonds continueren worden met de Eerste Emissie minimaal 493 en maximaal 696 Participaties uitgegeven. Door ondertekening van het inschrijvingsformulier verleent u als belegger onherroepelijk volmacht aan de Beheerder om namens u de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en tot het Fonds toe te treden. Voorts verplicht u zich tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, verschuldigd is. Er geldt een volledige inleg, hetgeen inhoudt dat de inschrijver alvorens hij/zij toetreedt tot het Fonds het volledig verschuldigde bedrag ineens, onvoorwaardelijk en onherroepelijk moet hebben voldaan. De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u een bevestiging van het aantal toegewezen Participaties en een betalingsverzoek. Het betalingsverzoek geeft aan wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de bankrekening van de Houdster. Tegelijkertijd dan wel op een latere datum bericht de Beheerder op welke datum de Participaties worden uitgegeven en hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. De uiterste datum waarop de Participaties worden uitgegeven is 30 april 2019. De Beheerder heeft het recht inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren. De Beheerder zal besluiten de Eerste Emissie niet te laten doorgaan indien op 30 april 2019 niet het minimale aantal van de beschikbare Participaties zijn geplaatst. Eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissievergoeding) worden dan onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed. Participanten die voor de Eerste Emissie hebben ingeschreven en Participaties toegewezen hebben gekregen, worden in de gelegenheid gesteld hun inschrijving vóór de Aanvangsdatum te herroepen indien: - in de periode tussen het uitkomen van dit Prospectus en de Aanvangsdatum nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in dit Prospectus opgenomen prognoses voor de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Exploitatiekosten, huuropbrengsten van de Objecten of de rente voor de hypothecaire financiering; en - na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds, het verwacht Gemiddeld direct rendement over een veronderstelde looptijd van het Fonds van tien jaar minder dan 6% per jaar bedraagt.

afdeling E – Aanbieding

		Indien een afwijking als bedoeld onder a zich voordoet voor de Aanvangsdatum, herberekent de Beheerder de prognose conform het rendementsmodel. Indien het herberekende Gemiddeld direct rendement als bedoeld onder b dan minder dan 6% bedraagt, worden de reeds ingeschreven Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd. Binnen twee weken nadien kunnen inschrijvingen worden herroepen door de Beheerder daar schriftelijk over te berichten. Als na herberekening het Gemiddeld direct rendement minder dan 6% blijkt te bedragen zal voorts een addendum op het Prospectus met aanvullende informatie worden gepubliceerd.
E.4	Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbidding	In verband met de vergoedingen die zij ontvangen, hebben de Initiatiefnemer, de Beheerder, de Bewaarder, TCS Governance BV en Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV (en eventuele andere financiële intermediairs) belang bij de aanbidding van Participaties als beschreven in dit Prospectus. In verband met die vergoedingen wordt in het bijzonder op het volgende gewezen. De Beheerder treedt tot de Aanvangsdatum op als beheerder van Annastede Vastgoed CV en heeft in verband met het omvormen van Annastede Vastgoed CV in het Fonds recht op een vergoeding van 1,25% van de waarde van het Object IJsselstein. De Initiatiefnemer heeft op de Aanvangsdatum recht op de Selectie- en transactievergoeding van 3% over de koopsom van, onder meer, het Object IJsselstein. Deze tegenstrijdigheid van belangen tussen enerzijds de Initiatiefnemer en de Beheerder – die aan elkaar gelieerd zijn – en anderzijds het Fonds is naar het oordeel van de Beheerder beheerst doordat de transactie tot stand komt onder marktconforme condities en de vergoedingen marktconform zijn. Voor zover bekend bestaan er voor het overige geen (potentiële) belangentegenstellingen die van betekenis zijn voor de aanbidding tussen enerzijds de eigen belangen of plichten van de Initiatiefnemer, de Beheerder, de Bewaarder, TCS Governance BV en Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding en anderzijds het Fonds.
E.5	Identiteit van de aanbieder en lock-up verplichtingen	De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. Er zijn geen lock-up verplichtingen of – arrangementen van toepassing.
E.6	Verwatering	Voor participanten in het huidige Annastede Vastgoed CV die hun belegging in het Fonds continueren en na de Eerste Emissie procentueel minder van de 747 tot 950 vanaf de Aanvangsdatum uitstaande Participaties houden dan hun huidige procentuele belang in het huidige Annastede Vastgoed CV, heeft de Eerste Emissie een verwatering tot gevolg. Een deelname van 1 participatie in het huidige Annastede Vastgoed CV vertegenwoordigt een belang van 2,7027%. Dit belang verwaterd tot een belang van 0,9036% bij uitgifte van 747 Participaties en tot een belang van 0,7105% bij uitgifte van 950 Participaties indien niet wordt deelgenomen aan de Eerste Emissie. Verwatering heeft tot gevolg dat het stemrecht van de Participant in de vergadering van Participanten alsook de gerechtigdheid van de Participant tot het vermogen van het Fonds in relatieve zin afneemt.
E.7	Emissievergoeding	De in het Prospectus opgenomen deelname bedragen zijn exclusief Emissievergoeding. De Emissievergoeding komt ten goede aan Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV die (een deel van) het Beleggerskapitaal bijeen brengt. De hoogte van de Emissievergoeding is als volgt afhankelijk van de omvang van de inschrijving per Participant. Bij deelname: · van minder dan € 100.000 in het Fonds wordt 3,0% over het bedrag van deelname aan Emissievergoeding in rekening gebracht; · van € 100.000 of meer doch minder dan € 250.000 wordt 2,0% over het bedrag van deelname aan Emissievergoeding in rekening gebracht; · bij deelname van € 250.000 of meer wordt 1,0% over het bedrag van deelname aan Emissievergoeding in rekening gebracht. Voor de bepaling van de hoogte van de inschrijving geldt ieder individueel inschrijvingsformulier. Noch combinaties van inschrijvingsformulieren noch inschrijvingen in andere fondsen waarvan Sectie5 Investments NV als initiatiefnemer optreedt of is opgetreden worden in de berekening betrokken. De Emissievergoeding wordt separaat aan de Participant in rekening gebracht.

Sectie 2 | Risicofactoren

2.1 Algemeen

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

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

2.2 Marktrisico

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

2.3 Debiteurenrisico

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

De Objecten gehuurd door in totaal slechts vier huurders. Als een van deze huurders niet in staat is de huurtermijnen (tijdig) te voldoen, kan dit een zeer ernstig negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten en zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

2.4 Leegstandsrisico

Een huurovereenkomst kan eindigen. Indien er op het moment van beëindiging van de huurovereenkomst geen sprake is van verlenging van de huurtermijn, dan wel indien er geen nieuwe huurder is gevonden, zal leegstand ontstaan. Leegstand leidt tot inkomstenderving en mogelijkerwijs tot additionele kosten die ten laste komen van het vermogen van het Fonds. Deze additionele kosten kunnen ontstaan doordat ten laste van het Fonds – de Objecten worden voor rekening en risico van het Fonds verhuurd – een Object op bepaalde aspecten dient te worden aangepast of bijvoorbeeld een huurvrije periode of een inrichtingsbijdrage moet worden verstrekt aan een nieuwe huurder. Het is niet uit te sluiten dat leegstand zich zal voordoen, hetgeen mogelijk zal leiden tot verminderde inkomsten voor het Fonds en mogelijk tot additionele kosten. Dit zal een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten. Zo lang als het Fonds weinig huurders heeft – op de Aanvangsdatum zijn er slechts vier huurders – kan het negatieve effect van dit risico ernstig tot zeer ernstig nadelig zijn.

Indien bij leegstand van het supermarktvastgoed geen andere supermarkthuurler of andersoortige grote detaillist wordt gevonden voor dat supermarktvastgoed, kan vanwege het grote verhuurbare oppervlak langduriger leegstand ontstaan dan bij dagwinkels met een kleiner, mogelijk

couranter verhuurbaar oppervlak. Leegstand van het supermarktvastgoed kan een ernstig negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten, vanwege de mogelijk lange(re) duur en het relatief grote aandeel van het supermarktvastgoed in de totale huur die het Fonds ontvangt.

2.5 Risico van het schenden van de DSCR

Met de hypothecaire financier is een debt service coverage ratio (DSCR) overeengekomen waarbij zal gelden dat de DSCR gedurende de looptijd van de financiering minimaal 2,20 bedraagt. DSCR staat voor en geeft de verhouding weer tussen enerzijds de inkomsten en uitgaven van het Fonds en anderzijds de verplichtingen van het Fonds onder de hypothecaire financiering (rente en aflossing). De met de hypothecaire financier overeengekomen DSCR wordt berekend door de jaarlijkse huurinkomsten minus een overeen te komen percentage daarvan – welk percentage door de hypothecaire financier wordt vastgesteld als veronderstelde jaarlijkse exploitatiekosten – te delen door de jaarlijkse rentelasten plus de minimale aflossingsverplichting van 1,0% van de hoofdsom. Op de Aanvangsdatum bedraagt de DSCR 2,40. Indien niet wordt voldaan aan de DSCR, bijvoorbeeld door vermindering van de inkomsten bij leegstand, dan kan de hypothecaire financier gebruikelijk alle verplichtingen onder de hypothecaire financiering ineens opeisen. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat een of meerdere Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

2.6 Risico op aanpassing van huurovereenkomsten

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

2.7 Risico lagere huur bij nieuwe huurders

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

2.8 Risico van waardedaling van de Objecten

Bij vervreemding van de Objecten kan de verkoopwaarde lager zijn dan de geprognosticeerde verkoopprijs. De waarde bij de verkoop van de Objecten is niet alleen afhankelijk van externe macro-economische factoren en de situatie op de Nederlandse onroerendgoedmarkt of in de winkelvastgoedmarkt maar tevens van de lopende huurcontracten en de wederverhuurbaarheid in geval van beëindiging van een of meerdere huurcontracten. Deze factoren kunnen ertoe leiden dat de aangekochte Objecten verkocht worden tegen een lagere prijs dan geprognosticeerd of zelfs lager dan de aankoopprijs, wat een negatief effect heeft op het rendement voor de Participanten.

De hypothecair financier van de Objecten stelt als eis dat er een maximale verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire financiering en de waarde van de Objecten moet worden aangehouden (loan to value-clausule of LTV). Op grond van de overeengekomen LTV mag die verhouding niet hoger zijn dan 70%. De waarde van de Objecten wordt jaarlijks vastgesteld op basis van een taxatie in opdracht van de hypothecaire financier. Indien door waardedaling van de Objecten niet wordt voldaan aan de LTV kan de hypothecaire financier verlangen dat een (hogere) aflossing op de financiering wordt gedaan of een zogenoemde cash sweep zal plaatsvinden. Er vindt dan een lagere of – bij een cash sweep – geen uitkering plaats aan de Participanten totdat de LTV weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage. Indien en zolang niet wordt voldaan aan de loan to value-clausule kan dat leiden tot een (hogere) aflossingsverplichting dan wel tot het stopzetten van uitkeringen aan de Participanten. Dat zal leiden tot een lager dan verwacht (uitkerings- of Direct) rendement.

Het niet voldoen aan de loan to value-clausule kan ook tot gevolg hebben dat de financiering ineens opeisbaar wordt. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zou ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

2.9 Risico van online concurrentie

De inkomsten van het Fonds bestaan (voornamelijk) uit de huuropbrengsten van supermarkten. Een groei van het aandeel online supermarktbestedingen kan leiden tot een lagere supermarktomsatz. Dit kan gevolgen hebben op de hoogte van de huuropbrengsten van de Objecten op het moment van beëindiging van een huurovereenkomst of zelfs leiden tot leegstand. Dit zal een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten.

2.10 Onverzekerde schade

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

2.11 Inflatierisico

Inflatie is afhankelijk van diverse economische factoren en heeft invloed op het rendement. De huurprijzen voor de Objecten zijn gekoppeld aan de inflatie. Als de werkelijke inflatie lager is dan de in de prognose gehanteerde percentages, kan het rendement voor de Participanten lager zijn dan geprognosticeerd. De impact van een inflatie die gedurende een termijn van tien jaar 1 procentpunt lager is dan geprognosticeerd, is als volgt:

Inflatie

	Gemiddelde Huurmutatie	Gemiddelde Kosten- mutatie	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
inflatie in prognose	2,0%	2,0%	6,5%
inflatie lager dan prognose	1,0%	1,0%	6,1%

2.12 Liquiditeitsrisico

Bij tegenvallers in de exploitatie van de Objecten die groter zijn dan de liquiditeitsreserve of zodanig in omvang zijn dat het niet verantwoord is om uit de liquiditeitsreserve uitkeringen te doen aan de Participanten, kan de geprognosticeerde uitkering niet worden gedaan. Dat zou ten nadele komen van het rendement voor de Participanten. De omvang van tegenvallers kan

zelfs het voortbestaan van het Fonds in gevaar brengen. In het laatste geval kan de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaan.

2.13 Rente- en aflossingsrisico

Voor de hypothecaire financiering, die voor rekening en risico van het Fonds is aangegaan en waarmee de Objecten deels worden gefinancierd, is een vaste rente van 2,89% per jaar overeengekomen voor de periode tot 1 januari 2026. Na de bedoelde rentevaste periode dient een (nieuw) rentepercentage met de – of een andere – bank overeengekomen te worden. De hoogte van dat rentepercentage is afhankelijk van de op die respectievelijke momenten geldende marktrente die hoger kan zijn dan de in de prognose opgenomen rentepercentages. Daarnaast kan er sprake zijn van een variabele (liquiditeits) opslag. Afhankelijk van de geldende marktstandigheden op de kapitaalmarkt kan een variabele (liquiditeits)opslag door de bank naar boven worden aangepast.

Bij een hogere hypothecaire rente bij afloop op 1 januari 2026 alsook bij een hogere (liquiditeits)opslag dan waarmee in de prognoses rekening is gehouden – voor de prognose over de eerste tien jaar na de Aanvangsdatum is uitgegaan van 2,89% voor de eerste zeven jaar en 4,00% voor de drie jaren daarna, ofwel gemiddeld 3,23% per jaar – zullen de financieringslasten toenemen aangezien de Objecten gedeeltelijk met vreemd vermogen worden gefinancierd. Het Exploitatieresultaat zal bij een stijgende marktrente of een stijgende (liquiditeits)opslag een neergaande lijn laten zien. Dit zal ten koste gaan van het rendement voor de Participanten. De impact van een gemiddelde financieringsrente die gedurende een termijn van tien jaar een half procentpunt hoger is dan geprognosticeerd is als volgt:

Financieringsrente

	Financierings- rente	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
volgens prognose	3,23%	6,5%
1% hoger dan prognose	3,73%	6,0%

Bovendien kan een stijging van de rente het risico van dalende onroerendgoedprijzen vergroten. Een daling van de onroerendgoedprijzen kan leiden tot een neerwaartse druk op het rendement. Een stijgende marktrente kan aldus een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten van het Fonds hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Het Fonds streeft naar een optimale rentemix met een langdurige rentevaste periode. Hierdoor zou bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering, bijvoorbeeld bij verkoop van een Object eerder dan de afloop van de rentevaste periode, een boete verschuldigd worden aan de hypothecair financier. In dat geval kan er sprake zijn van een afkoopverlies. Dit afkoopverlies bestaat uit (a) een bedrag gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen:

- de rente-inkomsten die de bank zou ontvangen als er niet voortijdig was afgelost en de lening ten aanzien van het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou zijn voortgezet op basis van de rente van de betreffende lening en;
 - de rente-inkomsten die de bank zou ontvangen als die het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou uitlenen op basis van de rente die geldt op het moment van de vervroegde aflossing,
- alsmede (b) een boete, afhankelijk van het moment van vervroegde aflossing, van 1% tot 2,25% aan de hypothecair financier te betalen (hoe eerder vervroegd wordt afgelost, des te hoger het percentage is). Deze vervroegde aflossingen zullen een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten.

2.14 Herfinancieringsrisico

Voor de hypothecaire financiering, die voor rekening en risico van het Fonds komt en waarmee de Objecten deels gefinancierd worden, is een looptijd tot 1 januari 2026 overeengekomen. Het Fonds kent geen vastgesteld beleid dat de Objecten na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht. De looptijd

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

2.15 Risico van beperkte handelbaarheid

De Participaties zijn slechts beperkt handelbaar. De Participaties zijn uitsluitend handelbaar door middel van inkoop door het Fonds. Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end.

Er is op dit moment geen concreet voornemen de Participaties te noteren aan een gereglementeerde markt (effectenbeurs) of voor het anderszins (laten) onderhouden van een markt in de Participaties.

De beperkingen op de vrije handelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook in het geval de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert. Een Participant dient rekening te houden met het risico dat gedurende de (onbepaalde) looptijd van het Fonds de Participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve niet te gelde kunnen worden gemaakt. Ook kunnen de beperkingen op de vrije handelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

2.16 Risico van onbepaalde looptijd

De looptijd van het Fonds is voor onbepaalde duur. Het Fonds eindigt niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Als door marktomstandigheden de verkoop van de Objecten tegen acceptabele voorwaarden niet mogelijk is, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds nooit eindigt. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst en in theorie zelfs eeuwigdurend aan de belegging is gebonden. In combinatie met het risico van de beperkte handelbaarheid betekent dit dat de Participant voor de situatie kan komen te staan dat die zijn Participaties niet, niet op het gewenste of verwachte - maar pas op een later - moment kan omzetten in liquiditeiten.

2.17 Onderhoudsrisico

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

2.18 Milieurisico

De bodem waarop de Objecten staan is voor zover bekend niet vervuild met bodemverontreiniging of is er geen noodzaak tot sanering van de bodem. Ook is niet bekend dat er in de Objecten asbest aanwezig is. Dat volgt uit eerdere akten van overdracht met betrekking tot de Objecten in Leeuwarden en IJsselstein en uit een veiligheids- en gezondheidsplan dat bij de uitbreiding en renovatie van het Object in Valkenswaard is opgesteld. Het valt niet uit te sluiten dat nieuwe onderzoeken tot een andere uitkomst zou leiden.

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

2.19 Risico van verdeeld eigendom

Alle Objecten maken onderdeel uit van een vereniging van eigenaren. In de vereniging van eigenaren in Leeuwarden heeft het Fonds geen meerderheid van stemmen, in de andere twee verenigingen van eigenaren heeft het Fonds wel een meerderheid van stemmen. Als er geen meerderheid van stemmen is kunnen beslissingen genomen worden die niet in het belang zijn van het Fonds. De belangrijkste risico's zijn van financiële aard en hebben betrekking op de al dan niet aanwezige onderhoudsreserves: de vereniging van eigenaren zou kunnen beslissen dat de onderhoudsreserve moet worden vergroot waaraan het Fonds dan een bijdrage zou moeten leveren. Beslissingen die niet in het belang zijn van het Fonds - en die het Fonds niet kan tegenhouden - kunnen een negatieve invloed hebben op de kosten en de liquiditeitspositie van het Fonds en daarmee een negatief effect kunnen hebben op het rendement voor de Participanten.

2.20 Fiscaal risico

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

Een aandachtspunt in dit verband betreft de BTW op diensten aan het Fonds. Uit een arrest van de Hoge Raad volgt dat het beheer van bepaalde vastgoedfondsen, die kwalificeren als gemeenschappelijke beleggingsfondsen, is vrijgesteld van BTW. Onduidelijk is welke vastgoedfondsen hieronder vallen en welke activiteiten (fonds-, asset- en/of property management) in dat kader onder 'beheer' vallen. De Hoge Raad heeft beslist dat de feitelijke exploitatie van vastgoed (waaronder verhuur) niet als beheer kwalificeert en dus een met BTW belaste dienst betreft. Administratieve diensten van algemene aard en het voeren van directie over een beleggingsfonds vallen wel onder 'beheer'. Dit betekent dat als het Fonds zou kwalificeren als een gemeenschappelijk beleggingsfonds, dan zouden dergelijke diensten, waaronder die van de Initiatiefnemer en de Beheerder, (deels) zijn vrijgesteld van BTW. Dit heeft weer gevolgen voor het recht op vooraf trek bij de betreffende dienstverlener, die het daarmee samenhangende nadeel zal willen doorbelasten aan het Fonds. Mocht deze situatie zich voordoen, dan heeft het Fonds een regeling getroffen met bepaalde dienstverleners op grond waarvan zij recht hebben op een compensatie van het Fonds. Deze compensatiemogelijkheid geldt voor de Initiatiefnemer en de Beheerder. Wordt bij de rendementsprognose rekening gehouden met een Compensatie voor niet-afrekbare BTW (bij benadering € 14.936 gemiddeld per jaar) dan zal het Gemiddeld direct rendement naar verwachting afnemen van 6,5% naar 6,2% per jaar.

2.21 Risico van latere Aanvangsdatum

Naar verwachting worden de in dit Prospectus aangeboden Participaties op 28 februari 2019 uitgegeven. Het is echter niet uit te sluiten dat op die datum nog niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst. Voor die situatie heeft de Beheerder zich het recht voorbehouden de Aanvangsdatum uit te stellen tot uiterlijk 30 april 2019.

Personen die zich inschrijven voor deelname aan het Fonds verplichten zich tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, is verschuldigd (€ 10.000 per Participatie), vermeerderd met de Emissievergoeding). Zodra de toewijzing heeft plaatsgevonden van Participaties waarop is ingeschreven, ontvangt de belegger daarvan bericht. Daarbij of daarna wordt aangegeven op welke uiterste datum het verschuldigde bedrag dient te zijn bijgeschreven op de bankrekening van de Houdster.

In het geval de Aanvangsdatum wordt uitgesteld, worden de bedragen die voor de toegewezen Participaties zijn ontvangen, aangehouden op de bankrekening van de Houdster tot dat de aangeboden Participaties worden uitgegeven, uiterlijk op 30 april 2019, of de Beheerder uiterlijk op die datum besluit de Eerste Emissie niet te laten doorgaan als niet het minimale aantal van de

beschikbare Participaties kunnen worden uitgegeven. In de tussentijd is het niet mogelijk de betaalde bedragen terug te vorderen en ontvangt u geen (rente) vergoeding over uw gelden. Dit levert het risico op dat tot 30 april 2019 uw gelden vast staan en geen rendement opleveren zonder dat, in de tussentijd, de ingeschreven beleggers kunnen beschikken over de door hen betaalde bedragen en zonder dat er zekerheid is dat de Eerste Emissie zal doorgaan.

2.22 Risico uitbreiding beleggingsportefeuille

Het Fonds heeft als doelstelling om in de komende zeven jaar door te groeien naar een belegd vermogen van circa € 250 miljoen. Hoewel toekomstige aankopen in beginsel aan het Beleggingsbeleid moeten voldoen, bestaat het risico dat deze van mindere kwaliteit zijn en/of minder rendement opleveren dan de Objecten waarin het Fonds per de Aanvangsdatum belegt.

Het Beleggingsbeleid kan op initiatief van de Beheerder worden gewijzigd, nadat de Beleggingscommissie heeft geadviseerd over de voorgestelde wijziging. Indien de Beheerder in afwijking van het advies van de Beleggingscommissie besluit het Beleggingsbeleid te wijzigen, zal de Beheerder dat schriftelijk aan de Participanten toelichten. De Participanten kunnen geen invloed uitoefenen op een wijziging van het Beleggingsbeleid. Ook kan een belegging worden gedaan die van één of meerdere criteria van het Beleggingsbeleid afwijkt indien een gewone meerderheid van de vergadering van Participanten daartegen geen bezwaar maakt. Het risico bestaat dat een gewijzigd Beleggingsbeleid of het afwijken van het Beleggingsbeleid leidt tot een hoger risicoprofiel dan is beschreven in het Prospectus of tot een lager rendement dan voortvloeit uit de huidige prognose die is gebaseerd op het Beleggingsbeleid dat van toepassing zal zijn op de Aanvangsdatum.

Indien de opbrengst van een Emissie, waaronder de Eerste Emissie, hoger is dan de Financieringsbehoefte heeft de Beheerder het recht om te bepalen hoe die hogere opbrengst wordt aangewend. De Beheerder kan die hogere opbrengst tijdelijk liquide aanhouden als reservering voor de aankoop van een of meerdere additionele Objecten, aanwenden voor de aankoop van een of meerdere Objecten en/of die hogere opbrengst aanwenden als 'extra' betaling op de koopsom voor de Objecten waarvoor het Fonds de verplichting tot koop is aangegaan om zodoende tijdelijk een lagere hypothecaire financiering voor die Objecten te realiseren. Het aanhouden van liquiditeiten vindt plaats in euro, op een bank- of spaarrekening. Het tijdelijk liquide aanhouden van deze gelden of het tijdelijk beleggen met een lagere hypothecaire financiering leidt naar verwachting tot een lager rendement dan het beleggen in Objecten conform het Beleggingsbeleid.

De groeidoelstelling van het Fonds kan dan ook leiden tot een hoger risico voor de Participanten en/of een lager rendement.

2.23 Verwateringsrisico

De groeidoelstelling van het Fonds betekent dat in de komende zeven jaar nieuwe Emissies zullen plaatsvinden. Participanten hebben geen recht van voorkeur bij een Emissie. Indien een Participant niet wil of kan deelnemen aan een Emissie of aan een Emissie procentueel voor minder deelneemt dan het procentuele belang aan Participaties van die Participant direct voorafgaande aan die Emissie, zal zijn of haar relatieve belang in de totale belegging in het Fonds afnemen ('verwateren'). Verwatering heeft tot gevolg dat het stemrecht van de Participant in de vergadering van Participanten alsook de gerechtigdheid van de Participant tot het vermogen van het Fonds in relatieve zin afneemt.

Het voorgaande is op de Aanvangsdatum van overeenkomstige toepassing op de participanten in het huidige Annastede Vastgoed CV die hun belegging in het Fonds continueren. Een deelname van 1 participatie in het huidige Annastede Vastgoed CV vertegenwoordigt een belang van 2,7027%. Dit belang verwatert tot een belang van 0,9036% bij uitgifte van 747 Participaties en tot een belang van 0,7105% bij uitgifte van 950 Participaties indien niet wordt deelgenomen aan de Eerste Emissie. Hoewel er geen verwatering optreedt die is uit te drukken in een bedrag – de Participaties worden uitgegeven tegen de Intrinsieke waarde – heeft verwatering tot gevolg dat het stemrecht van de

Participant in de vergadering van Participanten alsook de gerechtigdheid van de Participant tot het vermogen van het Fonds in relatieve zin afneemt.

2.24 Wet- en regelgevingsrisico

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

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

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

2.25 Onvoorziene kosten

Dit Prospectus geeft in sectie 7 prognoses weer van de rendementen van het Fonds. Die prognoses zijn gebaseerd op de veronderstellingen zoals weergegeven in sectie 7. Die veronderstellingen houden geen rekening met alle mogelijke situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd. De situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd en waarmee in de rendementsprognoses geen rekening is gehouden, omvatten onder meer de situaties waarin onvoorziene kosten (moeten) worden gemaakt die de post onvoorziene kosten (de post 'overig' in tabel 4 in sectie 7.3) overstijgen. Hoewel er op dit moment geen concreet voornemen is de Participaties te noteren aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) heeft de Beheerder wel de bevoegdheid te beslissen daartoe over te gaan. De kosten die daaraan zijn verbonden komen ten laste van het Fonds.

De werkelijke rendementen zullen waarschijnlijk afwijken van de rendementsprognoses, aangezien de veronderstelde situaties en gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als is aangenomen. (Ook) onvoorziene kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en daarmee ten nadele van het rendement voor de Participanten. Het risico dat die onvoorziene kosten zodanig hoog zijn dat daardoor de rendementsprognoses niet worden gerealiseerd, is niet uit te sluiten.

Sectie 3 | Inleiding

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

Het Fonds is een groeifonds dat beoogt in de komende zeven jaar te groeien naar een belegd vermogen van € 250 miljoen. Het Fonds richt zich op beleggingen in supermarkten en supermarkt gedomineerde winkelcentra, waarin een supermarkt minimaal 55% van de huurstroombaan realiseert. Het Fonds zal voor rekening en risico van de Participanten winkelvastgoed verwerven, exploiteren en – op een onbepaald moment – verkopen. Het winkelvastgoed wordt voor een deel met de inleggelden van de Participanten en voor het overige hypothecair gefinancierd. Initieel belegt S5 Forum Fonds in Objecten in Leeuwarden, IJsselstein en Valkenswaard.

Op 2 december 2009 is Annastede Vastgoed CV opgericht, waarin op 7 januari 2010 het Object in IJsselstein is verworven. Het Object in IJsselstein bestaat uit een Albert Heijn-Supermarkt, een Gall & Gall-slijterij en een Etos-drogisterij, alle drie gehuurd door Ahold Real Estate & Construction BV met verschillende looptijden. De commanditaire vennootschapsovereenkomst van Annastede Vastgoed CV zal op de Aanvangsdatum worden gewijzigd en Annastede Vastgoed CV zal worden omgevormd tot een fonds voor gemene rekening in fiscaal opzicht (het Fonds, met de naam S5 Forum Fonds). Op de Aanvangsdatum treden de nieuwe Participanten toe en, als de opbrengst van de Eerste Emissie daarvoor voldoende is, kunnen de huidige Participanten in Annastede Vastgoed CV desgewenst uittreden. Tezamen met een nieuwe hypothecaire financiering waarmee de hypothecaire financiering van het Object IJsselstein wordt gefinancierd, wordt de opbrengst van de Eerste Emissie aangewend voor de aankoop van de Objecten in Leeuwarden en Valkenswaard (Dommelen) en, mits de opbrengst van de Eerste Emissie voldoende is, participanten in het huidige Annastede Vastgoed CV die dat wensen uitgekocht.

Met ingang van de Aanvangsdatum zal S5 Forum Fonds beleggen in het onroerend goed van een Jumbo-Supermarkt in Leeuwarden, een Albert Heijn-supermarkt almede een Etos-drogisterij en een Gall & Gall-slijterij in IJsselstein en een Plus-Supermarkt in Valkenswaard (Dommelen) met een Mitra-slijterij. De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten, gewogen naar de overeengekomen huur, bedraagt met ingang van de beoogde Aanvangsdatum (28 februari 2019) 7,7 jaar.

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

S5 Forum Fonds is het 19e supermarkt gerelateerde vastgoedfonds en eerste supermarkt gerelateerde groeifonds dat Sectie5 Investments in samenwerking met Reyers van Buuren introduceert.

Het Fonds is een beleggingsfonds als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft), dat wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV (de Beheerder). De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft aan de Beheerder een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65, sub a van de Wft.

Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de in dit Prospectus gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de betekenis die daaraan in sectie 12 is toegekend.

Kenmerken Eerste Emissie S5 Forum Fonds

- Deelname vanaf: € 10.000 (exclusief Emissievergoeding)
- Indien geen van de participanten in het huidige Annastede Vastgoed CV de belegging in het Fonds continueert: minimaal 747 en maximaal 950 Participaties beschikbaar van elk € 10.000 (exclusief Emissievergoeding) (indien alle participanten in het huidige Annastede Vastgoed CV de belegging in het Fonds continueren: minimaal 493 en maximaal 696 Participaties beschikbaar)
- Verwachte Aanvangsdatum: 28 februari 2019 (uiterlijk 30 april 2019)
- Verwacht Gemiddeld exploitatierendement: 7,8% (enkelvoudig) per jaar (voor Afschrijvingen)
- Verwacht Gemiddeld direct rendement: 6,5% per jaar (ná de jaarlijkse aflossing van 1% van de hypotheek)
- Rendementsuitkering: per kwartaal achteraf
- Totale Financieringsbehoefte: € 18.120.000
- Eigen vermogen: € 7.470.000 (minimaal, maximaal € 9.500.000)
- Hypothecaire financiering: € 10.650.000

Sectie 4 | Groeidoelstelling, Beleggingsbeleid en exit-mogelijkheden voor de Participant

4.1 Groeidoelstelling

Het Fonds is een groeifonds dat belegt in het vastgoed van wijkwinkelcentra met supermarkten als belangrijkste huurders.

Het Fonds zal na de Eerste Emissie een omvang hebben van ten minste circa € 18.120.000 en heeft als doelstelling om in de komende zeven jaar na de Aanvangsdatum door te groeien tot een omvang van circa € 250 miljoen. Om haar doelstelling te realiseren en toekomstige aankopen te kunnen financieren, zullen nieuwe Emissies worden gedaan.

Participanten hebben bij een Emissie geen voorkeursrecht, maar kunnen wel bij elke Emissie inschrijven voor deelname.

4.2 Beleggingsbeleid

Het Fonds heeft een Beleggingsbeleid dat bepalend is voor de aankoop van winkelvastgoed (een Object) waarin het Fonds zal beleggen. Het Beleggingsbeleid kent de volgende uitgangspunten:

- Objecten dienen in Nederland te zijn gelegen;
- Type Objecten waarin zal worden belegd:
 - supermarkten of winkelcentra waarin minimaal 55% van de huurinkomsten door een supermarkt wordt gerealiseerd en minimaal 80% door winkels in dagelijkse boodschappen. Naast supermarkten worden daaronder onder andere verstaan verswinkels, zoals een bakkerij, slagerij, groentewinkel, viswinkel, bloemist, maar tevens een drogist, kantoorboekhandel, winkel in huishoudelijke artikelen of een opticien.
 - het bruto verhuurbaar oppervlakte (B.V.O.) van een full service supermarkt dient minimaal 1.600 vierkante-meter B.V.O. te zijn, van een soft discount supermarkt minimaal 1.200 vierkante-meter B.V.O., van een discount supermarkt minimaal 1.000 vierkante-meter B.V.O. en van een mini super maximaal 500 vierkante-meter B.V.O.
 - het door een onafhankelijke detailhandelsdeskundige op te stellen vestigingsplaatsonderzoek geeft een positief oordeel over het verzorgingsgebied en de locatie van de supermarkt.
- In combinatie met de aan te kopen winkels, kan worden belegd in andersoortig vastgoed, zoals woningen, kantoren, bedrijfsruimten en/of parkeerplaatsen die onderdeel vormen van een wijkwinkelcentrum.
- Huurdersprofiel: de hoofdhuurder dient volgens de algemeen geldende opvattingen solvabel te zijn.
- Hypothecaire financiering tot maximaal 70% van de totale Financieringsbehoefte, waarbij zoveel mogelijk tegen een vaste rente zal worden gefinancierd.
- Objecten worden voorafgaand aan de belegging onafhankelijk getaxeerd. De getaxeerde waarde mag maximaal 5% minder bedragen dan de koopsom.
- Het Fonds zal uitsluitend een Object als belegging verwerven indien het verwachte Gemiddeld exploitatierendement op de belegging daarin ten minste 6% bedraagt. Dit verwachte Gemiddeld exploitatierendement wordt vastgesteld op basis van het rekenmodel dat ten grondslag ligt aan de rendementsprognose die is opgenomen in sectie 7 van het Prospectus.
- Indien de opbrengst van een Emissie, waaronder de Eerste Emissie, hoger is dan de Financieringsbehoefte, kan de Beheerder die hogere opbrengst tijdelijk liquide aanhouden als reservering voor de aankoop van een of meerdere additionele Objecten, aanwenden voor de aankoop van een of meerdere Objecten en/of die hogere opbrengst aanwenden als 'extra' betaling op de koopsom voor de Objecten waarvoor het Fonds de verplichting tot koop is aangegaan om zodoende tijdelijk een lagere hypothecaire financiering voor die Objecten te realiseren. Vanaf 2022 of nadat het Fonds meer dan € 150 miljoen aan belegd vermogen heeft, kan de Beheerder besluiten hogere opbrengsten uit een Emissie aan te wenden voor de inkoop van Participaties (indien en voor zover Participanten zich daarvoor aanmelden). Het aanhouden van liquiditeiten vindt plaats in euro, op een bank- of spaarrekening.
- Van één of meerdere van bovenstaande criteria kan worden afgeweken

indien een gewone meerderheid van de vergadering van Participanten daartegen geen bezwaar uit. Hiervoor zal de vergadering van Participanten schriftelijk worden geraadpleegd en heeft iedere Participant een maand de tijd om bij de Beheerder schriftelijk zijn bezwaar kenbaar te maken.

Het Fonds wordt opgericht voor onbepaalde tijd en kent geen vastgesteld beleid dat de Objecten na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd.

Het Beleggingsbeleid kan op initiatief van de Beheerder worden gewijzigd indien het belang van het Fonds daarmee wordt gediend. Wijzigingen zijn slechts mogelijk nadat de Beleggingscommissie een advies heeft uitgebracht over het voorstel van de Beheerder. Indien de Beheerder in afwijking van het advies van de Beleggingscommissie besluit het Beleggingsbeleid te wijzigen, zal de Beheerder dat schriftelijk aan de Participanten toelichten. Een voorstel tot wijziging van het Beleggingsbeleid wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder publiceert elke wijziging van het Beleggingsbeleid tezamen met een toelichting op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten. Een wijziging in het Beleggingsbeleid wordt van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van de wijziging. Binnen deze periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden (zie ook sectie 9.3.3).

4.3 Beleggingscommissie

De Beleggingscommissie adviseert de Beheerder bij voorgenomen nieuwe aankopen en verkopen van Objecten. Zij zal daarbij het Beleggingsbeleid als uitgangspunt hanteren en beoordelen of Objecten een positieve bijdrage leveren aan de samenstelling van de vastgoedportefeuille, onder meer door het beoordelen van de bijdrage aan het rendement van het Fonds, de geografische spreiding van het vastgoed en de spreiding in huurders. Het advies van de Beleggingscommissie op een voorgenomen aan- of verkoop van een Object is niet bindend. Indien de Beheerder in afwijking van het advies van de Beleggingscommissie besluit een Object aan te kopen of te verkopen, zal de Beheerder dat schriftelijk bij de eerstvolgende rapportage aan de Participanten toelichten.

De Beleggingscommissie zal bestaan uit drie leden die op de Aanvangsdatum worden benoemd door de Beheerder. De leden van de Beleggingscommissie beschikken over specifieke supermarktkennis, vastgoedkennis en financiële kennis.

De Beleggingscommissie komt zo vaak als nodig, doch minstens twee keer per jaar, bijeen om potentiële aankopen te beoordelen. Ten minste een keer per jaar zal de commissie het Beleggingsbeleid evalueren. De Beleggingscommissie beslist op basis van unanimiteit.

Elk lid van de Beleggingscommissie krijgt een vergoeding voor diens werkzaamheden van € 500 per bijgewoonde bijeenkomst alsmede een vaste vergoeding van € 1.500 per jaar (beide bedragen exclusief BTW). Het Fonds zal voor de leden van de Beleggingscommissie een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afsluiten.

4.4 Exit-mogelijkheden

Er is op dit moment geen concreet voornemen de Participaties te noteren aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) of voor het anderszins (laten) onderhouden van een markt in de Participaties.

Omdat het Fonds voor fiscale doeleinden een 'besloten fonds' is, kunnen de Participaties niet onderling, tussen beleggers, worden verhandeld, verkocht of overgedragen maar alleen aan het Fonds (inkoop). Het Fonds is niet verplicht om Participaties op verzoek van een Participant in te kopen (het Fonds is closed-end).

Omdat verder het Fonds wordt opgericht voor onbepaalde tijd en geen vastgesteld beleid kent dat de Objecten na een bepaalde tijd worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd, heeft de Beheerder de volgende maatregelen getroffen om Participanten de mogelijkheid te bieden om 'tussentijds' hun Participaties te verkopen:

- het Fonds kan Participaties inkopen als tegelijkertijd of volgtijdelijk hetzelfde aantal Participaties aan een ander kan worden uitgegeven. Zie sectie 9.3.3 voor een uitgebreide beschrijving van deze inkoop tegen gelijktijdige of volgtijdelijke inkoop;
- indien en voor zover het Fonds in enig jaar een Direct rendement genereert dat meer bedraagt dan is begroot in de aan de Participanten voor goedkeuring voorgelegde begroting, kan de Beheerder dat meerdere reserveren voor het inkopen van Participaties;
- vanaf 2022, op voorstel van de vergadering van Participanten en met een (gewone) meerderheid van stemmen kan worden besloten tot de verkoop van een of meerdere Objecten, met de opbrengst waarvan Participaties worden ingekocht;
- vanaf 2026, op voorstel van de vergadering van Participanten en met een meerderheid van ten minste 70% van alle uitstaande Participaties, kan worden besloten tot de verkoop van alle Objecten en liquidatie van het Fonds. Indien dit besluit wordt genomen binnen een periode van 10 jaar na de Aanvangsdatum, wordt de Beheerder gecompenseerd voor de assetmanagement- en propertymanagementvergoeding die de Beheerder zou hebben ontvangen tot en met het einde van de periode van 10 jaar na de Aanvangsdatum;
- vanaf 2022 of nadat het Fonds meer dan € 150 miljoen aan belegd vermogen heeft, kan de Beheerder besluiten hogere opbrengsten uit een Emissie aan te wenden voor de inkoop van Participaties (zie ook sectie 4.2); en
- vanaf 2026 kan de Beheerder een Emissie uitschrijven indien er Participanten zijn die gezamenlijk voor € 5 miljoen of meer Participaties wensen te verkopen, doch niet vaker dan één keer per jaar.

De AFM onderzoekt momenteel of voor het tussentijds verkopen van Participaties als hierboven bedoeld een aparte vergunning is vereist (voor het exploiteren van een multilaterale handelsfaciliteit). Hoewel de Beheerder de overtuiging heeft dat een dergelijke vergunning hiervoor niet is vereist, is niet uit te sluiten dat deze methoden in de toekomst niet meer zijn toegestaan. Dat zou betekenen dat tussentijdse uittreding uit het Fonds op die wijze onmogelijk wordt. Dan zal de Beheerder onderzoeken welke andere methoden van uittreding wel mogelijk zijn.

Participanten die hun Participaties willen laten inkopen dienen zich daarvoor schriftelijk te melden bij de Beheerder. Het inkopen van Participaties vindt plaats op volgorde van melding, tegen de Intrinsieke waarde.

Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan de bepalingen van de Fondsvoorwaarden (bijlage 1). Voor de volledige beschrijving van de inkoop van Participaties wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 14).

Sectie 5 | Supermarktvastgoed

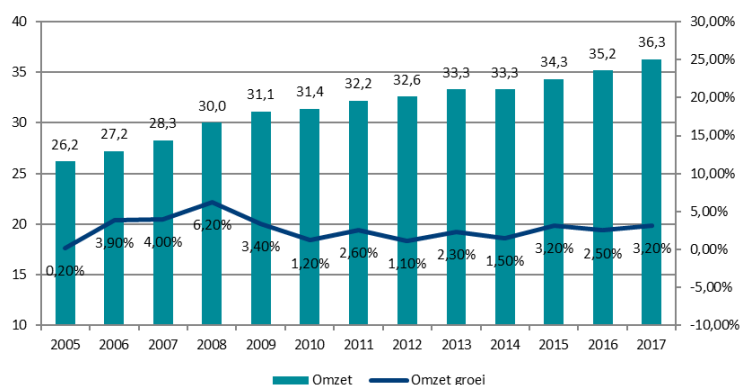
5.1 Marktonwikkelingen¹

5.1.1 Omzetontwikkeling

De supermarktbranche maakt deel uit van de sector detailhandel food en heeft daarin een omzetaandeel van ruim 51%. De verwachting is dat dit omzetaandeel in de komende jaren verder zal toenemen, waarbij schaalgrootte, efficiency en marketingkracht allesbepalende drijvers zijn voor succes en continuïteit. De groei wordt vooral verwacht bij de grote formules, kwaliteitsdiscounters en in het online kanaal (Rabobank Supermarkten Visie 2016/2017).

De supermarktbranche is minder gevoelig voor conjuncturele schommelingen, waardoor de branche ten tijde van de economische crisis bleef groeien, maar nu beperkt profiteert van het toenemende consumentenvertrouwen en de aantrekkende economie. Het jaar 2017 was voor de supermarktbranche het twaalfde jaar op rij met omzetgroei. Op basis van de laatste cijfers van GfK komt de omzetgroei voor 2017 uit op 3,2%. Dit is hoger dan de omzetgroei in 2016 van 2,5%. De omzetstijging in 2017 is te danken aan zowel hogere uitgaven per bezoek alsmede een sterke toename van online winkelen. Per kassabon werd er 2017, mede door het toenemende belang voor online winkelen, 6,3% meer afgerekend (€22,53 in 2016 en €23,91 in 2017). Voor 2018 wordt een omzetgroei voor de supermarkten van 3% verwacht. De prognose is volgens GfK dat de omzet in fysieke supermarkt met 2% zal stijgen en de online supermarktmet met 30%. Circa 3,8% van de totale supermarkt omzet zal van online komen.

Omzet en omzetgroei supermarkten in Nederland



* op basis van de eerste 11 maanden van 2017
Bron: GfK 2017

De supermarktmet is in 2017 gestegen met 3,2% naar € 36,28 miljard (€ 35,2 miljard in 2016). Het aantal uitgegeven kassabonnen daalde in 2017 met 2,9%. De online omzet steeg in 2017 met 48% (t/m week 48). De online supermarktmet was bijna €1,1 miljard in 2017 (Bron: GfK 2017). Echter, er bestaan nog steeds grote verschillen tussen de prestaties van individuele winkels en formules. Dit is afhankelijk van de snelheid waarmee supermarktformules reageren op veranderende consumenten voorkeuren en consumptiepatronen. Een voorbeeld daarvan is Jumbo die haar autonome omzet in 2017 verder zag doorgroeien met 5%, ten opzichte van 4% groei in 2016. Op basis van de huidige cijfers en prognoses voor 2018 zal het positieve groeipatroon van de afgelopen jaren voor de sector als geheel zich voortzetten.

Zichtbaar is dat het aandeel "online" in de supermarktmet blijft stijgen. Het huidige marktaandeel van online food is nog relatief klein, maar de stijging van de online omzet in 2017 laat al zien dat dit de komende jaren sterk zal toenemen. Vooral jongeren en huishoudens met kinderen kopen relatief veel online. Daarnaast besteden zij bovengemiddeld op zondag en in de avonduren in de fysieke supermarkt. Ook zijn er verschillen per regio;

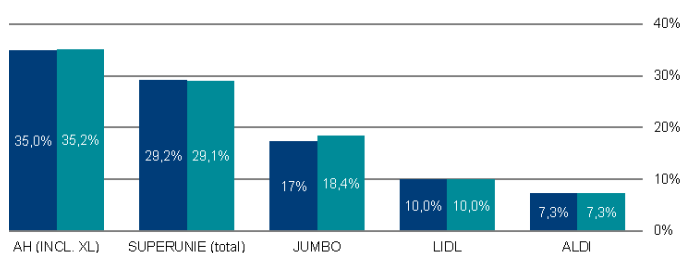
in het westen van het land wordt relatief veel aan online boodschappen uitgegeven (GfK 2016 en Rabobank Supermarktvastgoed 2016/2017). Volgens marktonderzoeker Multiscope kocht in 2017 ruim één op de zes Nederlanders wel eens eten en drinken bij een online supermarkt.

5.1.2 Marktaandelen

Albert Heijn is, net zoals in voorgaande jaren, het grootste supermarktbedrijf in Nederland met een marktaandeel van 35,2% in 2016. Dat is 0,2 procentpunt meer dan een jaar eerder. Uit de cijfers voor 2016 blijkt dat de marktaandelen van Lidl en Aldi gelijk zijn gebleven ten opzichte van 2015. De Nederlandse consumenten blijven een voorkeur geven aan de winkel en het assortiment van Lidl boven die van Aldi als ze overwegen naar een discountsupermarkt te gaan, waarschijnlijk door het grotere vers aanbod. Het marktaandeel voor de leden van Superunie (Coop, Deen, Hoogvliet, Jan Linders, Plus en Vomar) bleef nagenoeg gelijk op 29%. Dankzij de omzetting van C1000 winkels in Jumbo winkels, steeg het marktaandeel van deze formule door van 17% naar 18,4%. Naar verwachting is het marktaandeel van Jumbo in 2016 verder toegenomen ten koste van de andere formules.

Goede service wordt steeds belangrijker voor het succes van supermarkten. De consument wordt veeleisender en is niet vanzelfsprekend trouw aan een formule. De belangrijkste ergernissen van consumenten zijn lange wachtrijen aan de kassa, onvriendelijk personeel en producten die niet beschikbaar zijn. Naast goede service wordt het aanbod van verse, ambachtelijke en biologische producten steeds belangrijker voor consumenten. Consumenten verwachten dan ook van een supermarkt dat ze of zo goedkoop mogelijk zijn of een meerwaarde creëren. Aansluitend op de behoefte van de consument is er een toename zichtbaar van het 'food' en 'ready-to-eat' component in de (full) service supermarkten. Supermarkten passen daarbij niet alleen hun aanbod maar ook hun winkels aan voor een totale beleving. Dit lijkt te werken want volgens onderzoeksbureau IRI zijn het ook dit jaar de servicesupermarkten die de hoogste omzetgroei noteren en zijn het de harddiscounters Aldi en Lidl die blijven steken (Distrifood, 2017).

Marktaandeel grootste inkoopformules (%)



Bron: Cushman & Wakefield: Supermarktvastgoed, januari 2018

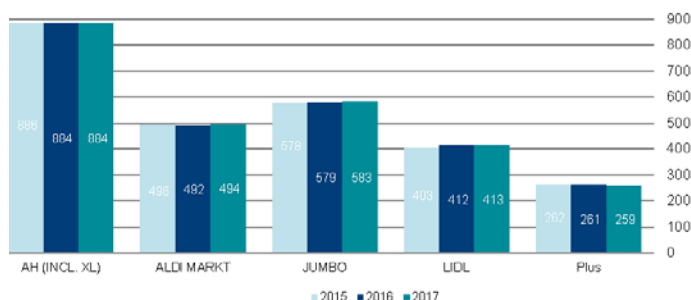
5.1.3 Ontwikkeling in aantal en omvang

Eind 2017 telde Nederland 4.688 reguliere supermarkten. In 2016 waren er nog 4.612 supermarkten (Locatus 2016 en 2017). In vergelijking met 2016 zijn er dus 76 supermarkten bijgekomen in Nederland. Dit is een toename van circa 1,6%, een lagere groei dan in 2016, toen het aantal supermarkten nog met 1,9% toenam.

De dichtstbijzijnde reguliere supermarkt in Nederland ligt op gemiddeld 0,9 kilometer afstand en acht van de tien Nederlandse consumenten hebben minimaal één supermarkt op een afstand van minder dan 1,0 km. Een hogere concentratie in de Randstad betekent dat inwoners daar kunnen kiezen uit minimaal drie supermarkten op een afstand van minder dan 1,0 km. (compendium voor de leefomgeving en CBS Statline 2016).

¹Bron: Cushman & Wakefield: Supermarktvastgoed, januari 2018.

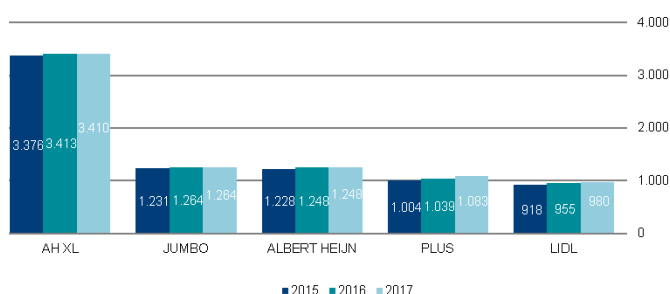
Aantal supermarkten



Bron: Locatus, 2017

Om aan de behoeften van de consument tegemoet te komen worden reguliere supermarkten steeds groter wat betreft winkelvloeroppervlak. Deze schaalvergroting zette zich voort in 2017. De gemiddelde omvang van een reguliere supermarkt steeg van 904 m² in 2016 naar 941 m² winkelvloeroppervlak in 2017. Dit was voornamelijk het gevolg van een stijging van het aantal supermarkten met een omvang tussen de 1.000 m² en de 2.500 m² winkelvloeroppervlak. Slechts sporadisch wordt een supermarkt toegevoegd in de categorie 2.500 m² of groter (XL of hypermarkten). In 2017 bleef dit aantal bijna gelijk met 64 XL supermarktformules ten opzichte van 63 in 2016. De gemiddelde omvang van supermarkten in deze categorie is in 2017 toegenomen van 3.236 m² tot 3.245 m² winkelvloeroppervlak. Wat ook opvalt is de vraag naar meer supermarktmeters bij discounters die van oudsher kleine supermarkten aanhouden tussen 500 m² en 1.000 m². Zo is het gemiddelde aantal m² winkelvloeroppervlak van de Lidl gestegen van 955 m² naar 980 m².

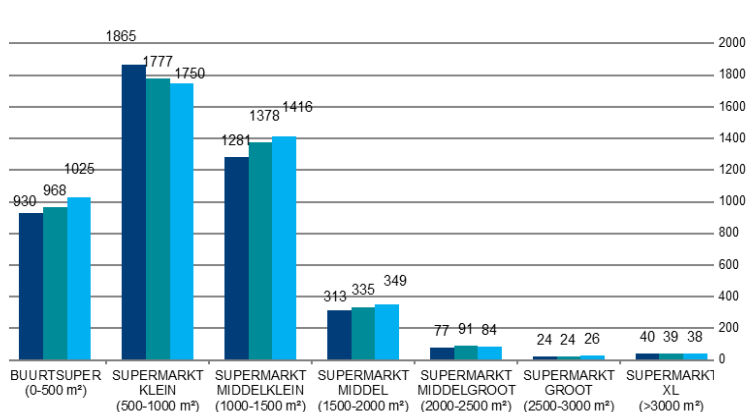
Het gemiddelde winkelvloeroppervlak (m²) per supermarktformule



Bron: Locatus, 2017

Opvallend is ook de stijging van het aantal kleine buurtsupers en minisupers met een oppervlakte kleiner dan 500 m² (in 2017 van 968 naar 1026). Dit is in lijn met de trend van de terugkeer van de convenience store om de hoek maar dan met een eigentijds karakter. Veranderende levensstijlen en demografie van consumenten (meer alleenstaanden en ouderen) en de toenemende verstedelijking hebben winkelgedrag veranderd. Consumenten doen hun dagelijkse boodschappen vaker en dichterbij huis, werk of studie of als ze onderweg zijn. Daarbij valt het moment van aankoop vaak samen met het moment van consumptie. Supermarktketens spelen hierop in met gemakformules zoals AH to go van Ahold Delhaize, COOP Vandaag van COOP, de nieuwe gemak winkels van Jumbo en de kleine stadswinkels van Dirk van den Broek. Deze winkels hebben veelal een groot aandeel vers en ook een element van foodservices zoals kant- en-klaar maaltijden en maaltijdservices. Bij bestaande formules in dit segment, zoals de Spar, groeit het aantal winkels en richten de concepten zich meer op vers en gemak (Spar City Stores). Ook worden nieuwe winkels geopend bij tankstations in de stad (Spar Express) en bij universiteiten. Daarnaast neemt ook het aantal autonome en kleinere exotische supermarkten toe.

Aantal supermarkten naar grootteklasse



Bron: Locatus, 2017

5.1.4 Trends en ontwikkelingen in de supermarktsector

Gezondheid in de supermarkt

Consumenten zijn kritischer geworden door de groeiende inzichten op het gebied van voeding en de gevolgen ervan voor de menselijke gezondheid. Deze trend beïnvloedt de supermarktbranche op verschillende manieren. Supermarkten spelen in op de eisen van 'foodies', ofwel consumenten die sterk gericht zijn op de kwaliteit, veiligheid en oorsprong van hun levensmiddelen. Het aanbod van verse, lokale en biologische producten is zowel bij reguliere service supermarkten als bij discounters gestegen en het aantal en de omvang van supermarkten met een uitsluitend biologisch en/of ambachtelijk assortiment zoals Eko Plaza en Marqt zijn toegenomen. Transparantie over wie de producent is en waar het product precies vandaan komt, zijn daarbij essentieel. Keurmerken en gezondheidslabels dienen steeds meer als een gids voor gezonde voeding.

Branchevervaging

Als gevolg van veranderende leef- en eetpatronen van consumenten en het aantrekken van de Nederlandse economie zijn de uitgaven van consumenten buitenshuis gestegen. Nederlandse consumenten zijn bereid om meer tijd en geld buiten de deur te besteden en meer te betalen voor vers en gemak. Naast restaurants, cafés en bars profiteren ook bezorgdiensten voor maaltijden en online platformen zoals Thuisbezorgd.nl (Takeaway.com) van deze trend. Het aantal bestellingen en de totale omzet per bestelling van deze speler steeg met ruim 30% in 2016 (DistriFood 2017).

Retailers spelen hierop in door het ontwikkelen van nieuwe concepten waarbij ze vaak een horeca element in hun winkels integreren. De scheiding tussen de traditionele retail en de horeca vervaagt hierdoor. Branchevervaging en blurring zijn veelgebruikte termen in retail land. Ook supermarkten passen hun businessmodellen aan door meer foodservices, zoals vers bereide producten en maaltijden, aan te bieden in de winkels en online en door middel van foodmarktachtige formules met geïntegreerde horeca. Een voorbeeld hiervan is de Jumbo Foodmarkten met onder meer producten als verse sushi, pizza uit de steenvoven of kip van de rotisserie. Deze kunnen worden meegenomen maar ook ter plekke worden genuttigd in het Foodcafé. Jumbo speelt ook in op deze trend met de aankoop van de La Place restaurants en de AC restaurants. Andere voorbeelden zijn het World of Food concept van DekaMarkt, een foodmarktachtige formule met horeca elementen, en de maaltijdservice van Spar "Eet Smakelijk".

5.1.5 Nieuwe concurrentie en online

Nieuwe startups buiten de gevestigde supermarktbranche zijn actief op de markt. De belangrijkste categorieën voor deze beweging zijn het online levensmiddelen aanbod door niet supermarktbedrijven, de levering van maaltijdbboxen door partijen als Hello Fresh, maaltijdservices, het kopen van levensmiddelen bij non-food retailers of direct bij de producent/boer en

gezonde voedingsspecialisten. Dat dergelijke partijen een serieuze concurrentie kunnen vormen voor reguliere retailers en fysieke winkels, bewijst maaltijden leverancier Hello Fresh die met een omzet van € 75 miljoen in 2016 nummer 2 was in de top 10 online foodwinkels, nog net boven Jumbo die een omzet van € 70 miljoen behaalde. Albert Heijn was verreweg de grootste in het online food segment en stond bovenaan met een omzet van € 300 miljoen.

De verwachtingen voor de komende 10 tot 15 jaar lopen ver uiteen, maar geconcludeerd mag worden dat alle voorspellingen een groei van de online boodschappen verder doorzet. Met een groter online aanbod en meer toegankelijkheid voor consumenten door de groei van bestelplatforms, bezorgservices en pick-up points komt online foodretail in een stroomversnelling. Door nieuwe technologie en big data zal de ontwikkeling van online food verder versnellen. De consument heeft al online ervaring met non-food en is klaar om ook food online te bestellen.

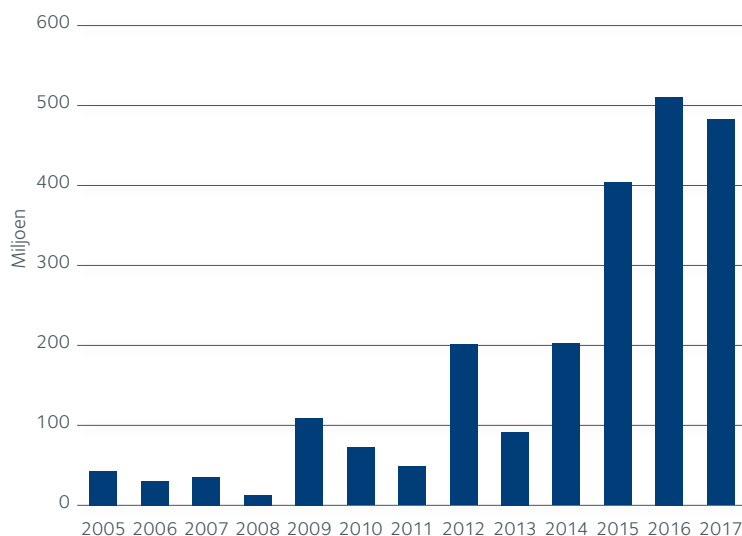
In de supermarktbranche investeren vooral de grootste formules (Albert Heijn, Jumbo en Plus) fors in goed functionerende websites, efficiënte orderpicking in centraal gelegen distributie centra en snelle thuisbezorging met timeslots. De fysieke winkels krijgen een andere invulling met een grotere nadruk op beleving en foodservice. Daarbij zijn flexibiliteit, ontwikkeling van nieuwe concepten, klantenkennis en het toepassen van nieuwe technologieën essentieel voor succes (Rabobank Cijfers en Trends Supermarkten, 2017).

5.2 De supermarktbeleggingsmarkt

Supermarkten voorzien in de dagelijkse behoeften van consumenten. De interesse van beleggers voor supermarkten blijkt uit het volume van beleggingstransacties in wijkwinkelcentra, waar veelal één of twee supermarkten gevestigd zijn die zich sterk richten op de dagelijkse boodschappen van de consument. Juist deze wijkwinkelcentra zullen naar verwachting van de Beheerder de komende jaren sterk blijven functioneren in het verzorgingsgebied, terwijl winkelvoorzieningen zonder deze sterke dagelijkse component naar haar verwachting aanzienlijk minder goed gaan presteren.

Wanneer er gekeken wordt naar de ontwikkeling van de beleggingscategorie van wijkwinkelcentra en supermarkten, dan valt op dat er tussen 2006 en 2008 slechts beperkte volumes werden behaald in deze beleggingscategorie. Het hoogst geregistreerde volume werd bereikt in 2007, toen circa € 40 miljoen geïnvesteerd werd door commerciële beleggers. In de jaren 2009 tot en met 2014 daarentegen, nam de interesse van beleggers voor wijkwinkelcentra en supermarkten juist significant toe. In 2012 en 2014 werd voor circa € 200 miljoen belegd in deze categorie, terwijl het laagste volume in deze jaren hoger lag dan het hoogste volume tussen 2006 en 2008. In 2015 steeg het volume naar € 400 miljoen, in 2016 zelfs naar ruim € 500 miljoen en in 2017 noteert een vergelijkbaar volume van € 485 miljoen². Ook voor de komende jaren verwacht de Beheerder dat de markt voor beleggingen in supermarkten en wijkwinkelcentra in trek zal blijven, mits ze beschikken over een sterke dagelijkse component zoals dat voor de Objecten geldt. Beleggers zijn enerzijds op zoek naar zekerheid (supermarkten) en anderzijds zijn er op het vlak van wijkwinkelcentra sterke verbeteringen door te voeren in de huurdersmix waardoor het indirecte rendement op termijn verbeterd kan worden³.

Beleggingen in supermarkten en wijk- en buurtwinkelcentra in Nederland⁴



De supermarktbranche is een solide, conjunctuur ongevoelige branche, waar de consumenten in goede tijden, maar ook in slechte tijden, dagelijkse aankopen blijven doen. Hierdoor ontstaat een langdurige stabiele omzet bij supermarkten.

De voorkeur van beleggers gaat uit naar supermarkten met een groot verzorgingsgebied en beperkte concurrentie, maar daarnaast is het ook belangrijk dat de supermarkt aansluit bij het type inwoners in het verzorgingsgebied. Voorts, zo stelt Knowledge in Store (een specialist op het gebied van retail research), bepaalt de maat van een supermarkt het succes op de middellange en lange termijn⁵. Vanwege de toegenomen vraag naar grotere supermarktmetrages (minimaal 1.500 m² B.V.O.) en het beperkte aanbod hiervan, zijn goede supermarktllocaties schaars. Dit heeft een positieve invloed op de waardeontwikkeling van deze onroerende goederen. Goede parkeermogelijkheden zijn een voorwaarde. Bij voorkeur op maaiveldniveau of door middel van parkeergarages/daken en voorzien van een rolbaan (tapis-roulant) of roltrap. Supermarkten zullen daarnaast goed bereikbaar en zichtbaar moeten zijn, alsmede evenwichtig verdeeld over het marktgebied.

² Bron: JLL, opgaaf Research Advisory, februari 2018.

³ Bron: Cushman en Wakefield, Supermarkten in Nederland, februari 2017.

⁴ Bron: Cushman & Wakefield – Research, februari 2017 en JLL – Research Advisory, februari 2018.

⁵ Bron: Marktbeschrijving supermarkt onderzoeksbureau Knowledge in Store, februari 2016. Deze marktbeschrijving is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Sectie 6 | Onroerendgoedportefeuille

De reden voor de aanbidding tot deelname aan het Fonds is het Fonds op de Aanvangsdatum in staat te stellen de huidige participanten van Annastede Vastgoed CV die uittreden uit te kopen, de hypothecaire financiering van het Object IJsselstein te herfinancieren en het Object Leeuwarden en het Object Valkenswaard (Dommelen) te verwerven, waarna het Fonds de drie Objecten zal exploiteren en haar groeidooelstelling zal nastreven.

Het Fonds is een groeifonds dat beoogt in de komende zeven jaar te groeien naar een belegd vermogen van € 250 miljoen. Het Fonds zal voor rekening en risico van de Participanten supermarkten en winkelcentra verwerven, exploiteren en – op een onbepaald moment – verkopen. Het winkelvastgoed wordt voor een deel met de inleggelden van de Participanten en voor het overige hypothecair gefinancierd.

De Objecten in Leeuwarden en Valkenswaard zullen op de Aanvangsdatum voor rekening en risico van het Fonds worden verworven. Het Object in IJsselstein is reeds sinds 7 januari 2010 in exploitatie bij het beleggingsfonds Annastede Vastgoed CV, dat op de Aanvangsdatum wordt omgevormd tot het Fonds.

De Initiatiefnemer heeft onderzoeksbureau Knowledge in Store vestigings- plaatsonderzoeken (VPO) laten uitvoeren. In een VPO wordt onderzocht of een huurder een rendabele supermarkt of winkel kan exploiteren op de betreffende locatie, rekening houdende met het marktgebied en eventuele ontwikkelingen daarin. Deze VPO's zijn uitgevoerd voor de Objecten in Leeuwarden, IJsselstein en Valkenswaard die zijn beschreven in deze sectie 6.

6.1 Jumbo-Supermarkt aan het Johannes Kolfplein in Leeuwarden

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Jumbo-Supermarkt van 2.030 m² B.V.O.
- Huurovereenkomst tot en met 31 maart 2029
- Supermarkt met goed verzorgingsgebied
- Ruime, gratis parkeergelegenheid bij het winkelcentrum behorende tot eigendom
- Centraal gelegen in de Vrijheidswijk
- Supermarkt is gebouwd in 2009

6.1.1 Beschrijving investering⁶

De Jumbo-Supermarkt van 2.030 m² B.V.O. aan het Johannes Kolfplein in Leeuwarden ligt in de Vrijheidswijk aan de noordoost kant van de stad. De supermarkt is in het centrum van de wijk gelegen nabij de uitvalswegen. De supermarkt maakt onderdeel uit van een groter complex, waarin naast de Jumbo-Supermarkt nog een hamburger restaurant, een pizzeria, een snackbar en een elektrische fietsenwinkel gevestigd zijn. Boven de winkels zijn appartementen gelegen met een eigen afgesloten parkeerdek. Het parkeerterrein met circa 120 parkeerplaatsen dat volledig ter beschikking staat aan de Jumbo biedt ruime, gratis parkeerfaciliteiten. Het geheel is in 2009 opgeleverd.

Leeuwarden is een stad in het noorden van Nederland en de hoofdstad van de provincie Friesland, de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente Leeuwarden, die met bijna 123.000 inwoners (CBS, Mei 2018) tot de 25 grootste gemeenten van Nederland behoort. Daarnaast is het een van de oudste steden van Noord-Nederland. Belangrijke sectoren in de stad zijn de financiële en zakelijke dienstverlening, de overheid en de non-profitsector. De stad is de grootste van de Friese elf steden. In 2018 is Leeuwarden, samen met de Maltese hoofdstad Valletta, de Culturele Hoofdstad van Europa.

De Jumbo-Supermarkt is gelegen in de Vrijheidswijk, een wijk die voornamelijk in de jaren 60 werd gebouwd, maar die in de afgelopen jaren grotendeels is gerenoveerd of nieuw is gebouwd. Zoals de naam al doet vermoeden, hebben veel straatnamen in de wijk met de Tweede Wereldoorlog te maken. Met circa 3.500 inwoners, is de Vrijheidswijk een van de kleinere wijken van Leeuwarden. De Jumbo-Supermarkt ligt centraal in de wijk en is zeer goed bereikbaar, mede door de goede bewegwijzering en de ligging bij de Lekkumerweg, de belangrijkste doorgaande weg van de wijk. Deze sluit weer aan op de Groningerstraatweg, de verbinding van- en naar de omringende

buurten en wijken. De bereikbaarheid van deze Jumbo-Supermarkt is als goed te beoordelen, aldus vastgoedadviseur Knowledge in Store.

De zichtbaarheid, en daarmee vindbaarheid en bereikbaarheid van Jumbo-Supermarkt (mede door de zeer goede signing langs de Lekkumerweg-Canadezenlaan en de Groninger Straatweg) is ruim voldoende vanuit alle richtingen. Het winkelcentrum, dat deels naar binnen is gekeerd vormt het centrale en enige punt in de wijk waar men dagelijkse boodschappen kan doen. De huidige omzet van de Jumbo-supermarkt bedraagt circa € 205.000 per week en is volgens Knowledge in Store ruim voldoende voor een gezonde exploitatie.

Kadastraal zal het volgende worden verworven:

- gemeente Leeuwarden, sectie H, complex nummer 2222-A indexnummers 1, 7, 8 en 9.

De 4 appartementsrechten geven het exclusieve recht op het gebruik van de supermarkt gelegen op de begane grond met bijbehorende secundaire ruimte op de verdieping en het parkeerterrein, plaatselijk bekend als het Johannes Kolfplein 1 en Canadezenlaan 11 tot en met 15 te Leeuwarden.

Het complex is op eigen grond gelegen.

K3H Advies heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd. Voorts heeft K3H Advies een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld, die in de prognose is verwerkt.

6.1.2 Jumbo-supermarkt aan het Johannes Kolfplein 1 te Leeuwarden

De Jumbo-vestiging is een moderne en goed bezochte supermarkt die in 2017 is verbouwd tot de nieuwste Jumbo formule. De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van 2.030 m² B.V.O. waarvan 1.767 m² B.V.O. op de begane grond en 263 m² B.V.O. op de eerste etage. De moderne supermarkt is ruim gesorteerd met een versplein, een grote servicedesk met TNT servicepunt, een borrelhoek (kleine slijterij), een tijdschriftenhoek en zelfscanfaciliteiten. De supermarkt wordt geëxploiteerd door Jumbo en is geen franchise.

6.1.3 Supermarkten in Leeuwarden⁷

In het VPO stelt Knowledge in Store vast dat de schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied van het Johannes Kolfplein past bij de omvang van het verzorgingsgebied. De Jumbo-Supermarkt aan het Johannes Kolfplein 1 is de enige supermarkt in de wijk, waardoor de koopkrachtbinding in het eigen verzorgingsgebied goed is.

De meest directe concurrentie wordt gevormd door het wijkwinkelcentrum Bilgaardpassage dat geheel nieuw is opgebouwd na een grote brand die dit winkelcentrum een aantal jaren geleden geheel in de as legde. In dit deels naar binnen gekeerde overdekte wijkwinkelcentrum zijn een Albert Heijn en een Aldi gevestigd. Beide supermarkten liggen ieder aan een parkeerterrein dat geheel gratis is conform het zogenaamde 'haltermodel'⁸.

In de wijk Heechterp is aan de Wilgenstraat een Poiesz gevestigd met een buurt- c.q. beperkte wijkfunctie.

In de wijk Camminghaburen, nabij de 'binnenring' van Leeuwarden, is het wijk-winkelcentrum Lieuwenburg met een Albert Heijn en een Jumbo gelegen. Hoewel deze Jumbo zeer matig presteert, zal Jumbo deze supermarkt voorlopig door-exploiteren zodat er geen concurrerende supermarkt deze locatie zal overnemen.

⁶ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

⁷ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

⁸ Zie voor een uitleg van het haltermodel: <https://locatus.com/blog/hoe-zorg-je-dat-het-winkelpubliek-alle-uithoeken-van-je-winkelcentrum-bezoekt/>.

Bij het Cambuurstadion zijn aan een groot centraal gelegen parkeerterrein, naast enkele grootschalige detailhandelsvestigingen, ook drie supermarkten gevestigd, een Jumbo, een Aldi en een Lidl. Als er grote (sport)evenementen of wedstrijden van FC Cambuur zijn, is parkeren hier niet tot nauwelijks mogelijk. Er zijn vergaande plannen om het Cambuur stadion te verplaatsen naar het WTC-terrein, dat inmiddels wordt opgeknapt en waar meerdere grote kantoren zijn gevestigd alsmede de evenementenhallen. Dit ligt op relatief grote afstand van de Jumbo vestiging aan het Johannes Kolfplein en zal derhalve niet van invloed zijn. Naar verluidt zal zich daar ook een Jumbo Foodmarkt gaan vestigen die mogelijk de sluiting van Jumbo Cambuur en/of die van Jumbo Camminghaburen zal gaan inhouden.

Alle andere supermarkten van Leeuwarden zijn op een zodanige afstand gelegen, dat deze evenmin een bedreiging vormen voor de Jumbo vestiging aan het Johannes Kolfplein aan de noordzijde van Leeuwarden.

Behoudens de mogelijke reallocatie van Jumbo Cambuurplein naar een Jumbo Foodmarkt en de mogelijke sluiting van Jumbo Camminghaburen zijn er geen verdere aanvragen voor de vestiging, sluiting, reallocatie, remodeling of uitbreiding van supermarkten in dit deel van het marktgebied Leeuwarden bekend, aldus Knowledge in Store.

6.1.4 Huurder

Jumbo-supermarkt (Jumbo Supermarkten Vastgoed BV)

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstream van € 378.881 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 186 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Jumbo Supermarkten Vastgoed BV (voorheen C1000 Vastgoed BV) en jaarlijks geïndexeerd. Jumbo huurt 2.030 m² B.V.O., waarvan 1.767 m² B.V.O. op de begane grond en 263 m² B.V.O. op de eerste etage. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 april 2009 voor een periode van 10 jaar. Met ingang van 1 april 2019 treedt een allonge in werking, waarbij de huurovereenkomst voor 10 jaar wordt verlengd tot 31 maart 2029. Nadien zijn twee verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing. Op 1 april 2019 zal de huidige huurprijs geïndexeerd worden, waarna de huurprijs zal worden herzien door een korting van € 60.000 (exclusief BTW). Dit is verwerkt in de prognose.

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

Het moederconcern van het Jumbo-conglomeraat (Jumbo Groep Holding BV) heeft een verklaring als bedoeld in artikel 2:403 Burgerlijk wetboek – een zogeheten 403-verklaring – bij het handelsregister gedeponeerd. Op grond van die 403-verklaring is het moederconcern hoofdelijk aansprakelijk voor onder meer de verplichtingen uit de huurovereenkomst van de huurder van deze Jumbo-supermarkt (Jumbo Supermarkten Vastgoed BV). De jaarcijfers van Jumbo Group Holding BV over 2017 laten een solvabiliteit van 20,0%, een rentabiliteit van 46,7% en liquide middelen ter grootte van € 96.409.000 zien. De omzet in 2017 steeg met 5% ten opzichte van 2016 en kwam uit op € 7,010 miljard.

6.1.6 Koopprijs, taxatie

Omdat op de uiterste leveringsdatum van het vastgoed van 7 januari 2019 het Prospectus nog niet was goedgekeurd door de AFM, is het Object Leeuwarden op 7 januari 2019 verworven voor € 4.868.500 kosten koper door een entiteit die is gelieerd aan de Initiatiefnemer en de Beheerder. Het vastgoed wordt op de Aanvangsdatum van die gelieerde entiteit verworven voor voornoemde koopprijs. Er wordt door de Initiatiefnemer, de Beheerder of de gelieerde entiteit geen voordeel behaald met deze transactie. Makelaarskantoor Cushman & Wakefield VOF heeft de onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op € 4.940.000 kosten koper (zie bijlage 5 bij het Prospectus).

6.2 Plus-supermarkt en Mitra Slijterij aan het Van Bruhezetal te Valkenswaard (Dommelen)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Plus-supermarkt van 1.888 m² B.V.O.
- (Bijna) zevenjarige huurovereenkomst voor de Plus-supermarkt (tot en met 30 september 2025)
- Goed verzorgingsgebied, de enige supermarkt in Dommelen
- Supermarkt en winkelcentrum zijn gebouwd in 1983 en gerenoveerd 1998
- Ruime, gratis parkeergelegenheid rondom het winkelcentrum

6.2.1 Beschrijving investering⁹

De Plus-supermarkt van 1.888 m² B.V.O. en Mitra slijterij van 84 m² B.V.O. aan het Van Bruhezetal in Dommelen maken onderdeel uit van winkelcentrum De Belleman in de dorpskern van Dommelen, dat deel uitmaakt van de gemeente Valkenswaard. De supermarkt is de enige supermarkt in Dommelen.

Dommelen is een kerkdorp gelegen in de streek de Kempen in de provincie Noord-Brabant. Tot 1934 was Dommelen een zelfstandige gemeente. Dommelen ontleent zijn naam aan de rivier de Dommel en is vooral bekend vanwege de Dommelsch brouwerij. In 2017 telde Dommelen 9.085 inwoners (CBS 2017) en de gemeente Valkenswaard ruim 33.000 inwoners (CBS 2017).

Langs de doorgaande wegen wordt met generieke borden verwezen naar het winkelcentrum. Tevens zijn er op verschillende locaties verlichte Plus lantaarnpaal borden aangebracht. Deze bewegwijzering start al in Valkenswaard. Aan de hand hiervan stelt Knowledge in Store vast dat de vindbaarheid, zichtbaarheid en bereikbaarheid van het winkelcentrum zeer goed is.

Gratis parkeren kan door middel van insteekhavens en twee grotere parkeerterreinen aan weerszijden van het winkelcentrum. Deze zijn ook bedoeld voor de bezoekers van de andere winkels in het winkelcentrum en voor bezoekers aan de sporthal De Belleman. Laden en lossen geschiedt separaat van de klantenstroom en veroorzaakt daarmee geen hinder. Knowledge in Store concludeert hieruit in het VPO dat de parkeermogelijkheden ruim voldoende zijn.

Het winkelcentrum, dat deels naar binnen is gekeerd vormt het centrale en enige punt in de wijk waar men dagelijkse boodschappen kan doen. De huidige omzet van de Plus-supermarkt bedraagt circa € 260.000 per week en is volgens Knowledge in Store ruim voldoende voor een gezonde exploitatie.

Kadastraal zal het volgende worden verworven:

- gemeente Valkenswaard, sectie G, complex nummer 2056-A indexnummers 3 tot en met 14, 34 tot en met 36 en 42 tot en met 45.

De 19 appartementsrechten geven het exclusieve recht op het gebruik van de supermarkt gelegen op de begane grond met bijbehorende secundaire ruimte op de verdieping, alsmede één winkelunit, plaatselijk bekend als van Bruhezetal 12 en 13 te Valkenswaard.

Verworven worden de appartementsrechten welke onderdeel vormen van de vereniging van eigenaren. Het complex is op eigen grond gelegen.

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

6.2.2 Plus-supermarkt aan het Van Bruhezetal in Valkenswaard (Dommelen)¹⁰

De Plus-vestiging is een moderne en zeer goed bezochte supermarkt. De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van 1.888 m² B.V.O. waarvan 1.765 m² B.V.O. op de begane grond en 123 m² B.V.O. op de eerste etage. De moderne supermarkt is ruim gesorteerd met een versplein, een servicedesk

¹⁰ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

met TNT servicepunt, een tijdschriftenhoek en zelfscanfaciliteiten. De slagerij is in 2018 uitgeroepen tot beste slagerij van Nederland binnen het Plus-concern.

Plus maakt hier deel uit van het naar binnen gekeerde dorpswinkelcentrum 'De Belleman' met daarin naast Plus en de Mitra onder meer een opticien, een bloemen- en plantenwinkel, een ambachtelijke bakker, een Kruidvat Voordeeldrogist, een kaasspecialzaak en een AGF specialzaak. Daarnaast heeft de Plus ondernemer een winkelunit gehuurd waarin hij een lunchroom met kantoorboekhandel gaat exploiteren. Er is geen (verdere) leegstand in het winkelcentrum. De Plus-supermarkt wordt geëxploiteerd door een actieve franchisenemer. Het winkelcentrum bestaat uit drie losse winkelblokken die in 1983 zijn gebouwd en in 1998 zijn gerenoveerd.

6.2.3 Supermarkten in Valkenswaard¹¹

In het VPO stelt Knowledge in Store vast dat de schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied Van Bruhezetal past bij de omvang van het verzorgingsgebied. De Plus-supermarkt aan het Van Bruhezetal is de enige supermarkt in Dommelen, waardoor de koopkrachtbinding in het eigen verzorgingsgebied zeer goed is. Dat wordt bevestigd door de hoge omzet van deze supermarkt.

Van serieuze concurrentie is nauwelijks sprake. Onderstaande supermarkten zijn allen gevestigd (buiten Dommelen) in Valkenswaard.

De meest directe concurrentie wordt gevormd door een Nettorama aan de Kardinaal De Jongstraat. Deze Nettorama was tot mei 2017 een matig presterende Albert Heijn en werd derhalve verkocht aan Nettorama.

Door de overname van de 131 EMTÉ supermarkten van Sligro B.V. door Jumbo Supermarkten B.V. en Coop Supermarkten B.V. staan de twee EMTÉ vestigingen in Valkenswaard sinds april 2018 op de lijst om te worden aangepast naar de Jumbo formule. Daarmee komt het aantal Jumbo vestigingen in Valkenswaard op drie. Verwacht wordt dat de Autoriteit Consument en Markt vereist dat één vestiging wordt afgestoten. Een mogelijkheid zou kunnen zijn dat één van deze drie EMTÉ vestigingen zal worden verkocht aan Aldi, daar de (te) kleine Aldi aan de Handwerkstraat in Valkenswaard mogelijk gaat sluiten.

In het centrum van Valkenswaard zijn nog twee andere supermarkten gevestigd, een Albert Heijn, die marktdominant is en een Lidl die vrijwel naast een Jan Linders was gelegen, die verleden jaar is gesloten vanwege de matige omzet resultaten.

6.2.4 Huurders

Plus-supermarkt (Plus Vastgoed BV)

De Plus-supermarkt genereert een huurstream van € 335.254 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 178 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Plus Vastgoed BV en jaarlijks geïndexeerd. Plus huurt 1.888 m² B.V.O., waarvan 1.765 m² B.V.O. op de begane grond en 123 m² B.V.O. op de eerste etage. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 oktober 2015 voor een periode van 10 jaar. Nadien zijn er verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing.

Plus is het coöperatieve huis voor zelfstandig supermarktondernemers in Nederland, met een duurzame bedrijfsvoering als gezamenlijk doel. Het is de supermarktformule waarmee Plus Holding B.V. zich in de markt manifesteert. Plus is lid van Superunie. Deze inkooporganisatie vertegenwoordigt circa 30 procent van de markt. De distributie naar de Plus supermarkten vindt plaats vanuit drie regionale distributiecentra (fastmovers kruidenierswaren) en drie landelijke distributiecentra (vers, diepvries en slowmovers kruidenierswaren). Plus Holding B.V. heeft ook een 45 procentbelang in Spar Holding B.V.

De ondernemerscoöperatie 'De Sperwer U.A.' bestaat uit een groep van 227 zelfstandige ondernemers met in totaal 260 supermarkten die onder de Plus formule opereren. In 2017 realiseerden de Plus ondernemers een consumentenomzet van 2,4 miljard euro en een marktaandeel van 6,4 procent.

Plus realiseerde met een consumentenomzet van ruim € 1,2 miljard een omzetgroei van 4,3% in de eerste 26 weken van 2018.

Mitra Slijterij

Ten behoeve van een Mitra slijterij huurt Germos BV een winkel van 84 m² B.V.O. voor € 16.360 per jaar exclusief BTW en exclusief service kosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 197 per jaar. De huurder heeft per 12 april 2019 de overeenkomst opgezegd, omdat deze Mitra Slijterij gaat verhuizen naar een grotere unit aan de overkant, die vrij komt. Er zijn verregaande gesprekken met een nieuwe huurder voor deze winkel. In de rendementsprognose van het Fonds wordt er van uitgegaan dat de winkel wordt verhuurd per 1 mei 2019 voor € 16.000 per jaar met een huurvrije periode van drie maanden. Dat is een vierkante meter-prijs van € 190 per jaar.

6.2.5 Koopprijs, taxatie

Omdat op de uiterste leveringsdatum van het vastgoed van 7 januari 2019 het Prospectus nog was goedgekeurd door de AFM, is het Object Valkenswaard op 7 januari 2019 verworven voor € 5.200.000 kosten koper door een entiteit die is gelieerd aan de Initiatiefnemer en de Beheerder. Het vastgoed wordt op de Aanvangsdatum van die gelieerde entiteit verworven voor voornoemde koopprijs. Er wordt door de Initiatiefnemer, de Beheerder of de gelieerde entiteit geen voordeel behaald met deze transactie. Makelaarskantoor Cushman & Wakefield VOF heeft de onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op € 5.270.000 kosten koper (zie bijlage 5 bij het Prospectus).

6.3 Albert Heijn-supermarkt met Gall & Gall en Etos drogisterij aan het Basiliekpad 4-8 in IJsselstein

Dit Object is reeds sinds 7 januari 2010 in bezit van het beleggingsfonds Anna-stede Vastgoed CV, dat op de Aanvangsdatum wordt omgevormd tot het Fonds.

Het Object heeft de volgende kenmerken:

- Drie huurders van Ahold concern: Albert Heijn van 2.054 m² B.V.O., een Etos en een Gall & Gall
- Goed bereikbare locatie
- Overdekt winkelcentrum nabij binnenstad van IJsselstein
- Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten, gewogen naar de overeengekomen huur, bedraagt met ingang van de beoogde Aanvangsdatum (28 februari 2019) 6,6 jaar
- Goed onderhouden, modern winkelcentrum uit 2003
- Goede parkeervoorzieningen, o.a. met een (betaalde) gemeentelijke parkeergarage onder de winkels

6.3.1 Beschrijving investering¹³

De Albert Heijn-supermarkt van 2.054 m² B.V.O., Gall & Gall slijterij van 99 m² B.V.O. en een Etos drogisterij van 140 m² B.V.O. aan het Basiliekpad 4, 6 en 8 in IJsselstein vormen gezamenlijk een overdekt winkelcentrum aan de rand van het oude centrum van IJsselstein.

Het Object is gelegen op een zichtlocatie in het centrum van IJsselstein direct in het verlengde van de hoofdwinkelstraat, de Bendorperstraat en ligt direct naast het stadhuis en het Fulco Theater. Uitvalswegen, een sneltramverbinding in de richting van Utrecht en een fietspad liggen direct voor de deur waardoor het Object voor alle vormen van vervoer uitstekend bereikbaar is. Er is sprake van uitstekende mogelijkheden voor betaald en vrij parkeren. IJsselstein is van oorsprong een vestingstad gelegen aan de Hollandse IJssel, direct langs de snelweg A2. De ligging aan de IJssel en de historische sfeer van de binnenstad zijn uitgesproken kwaliteiten van IJsselstein. De forenzenstad heeft bijna 34.500 inwoners (CBS 2017).

¹¹ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

¹² Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

¹³ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Kadastraal maakt het volgende onderdeel uit van de portefeuille:

- gemeente IJsselstein, sectie B, complex nummer 2271-A indexnummers 1, 35, 36, 37 en 38.

De 5 appartementsrechten geven het exclusieve recht op het gebruik van de supermarkt gelegen op de begane grond met bijbehorende secundaire ruimte op de verdieping, alsmede twee winkelunits, plaatselijk bekend als Basiliekpad 4, 6 en 8 te IJsselstein.

Verworven worden de appartementsrechten welke onderdeel vormen van de vereniging van eigenaren. Het complex is op eigen grond gelegen.

Van het Object is een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld door K3H Advies.

6.3.2 Albert Heijn-supermarkt, Etos drogisterij en Gall & Gall aan het Basiliekpad in IJsselstein¹⁴

Het winkelcentrum van 2.134 m² maakt onderdeel uit van een groter complex dat is opgeleverd in 2003 na ontwikkeling door Ahold Vastgoed. Het complex bestaat uit een parkeergarage, die in eigendom toebehoort aan de gemeente IJsselstein, de winkelruimte en bovengelegen appartementen.

Het winkelcentrum is op de begane grond gelegen en bestaat uit een supermarkt van circa 2.054 m² B.V.O. met een etage van circa 184 m² B.V.O., een Gall & Gall van 99 m² B.V.O. en een Etos van 140 m² B.V.O. De winkels hebben een gezamenlijke entree en de Gall & Gall en Etos beschikken over een gezamenlijke pantry en toilet. Op het parkeerterrein achter het Object zijn 4 parkeerplaatsen gelegen, die tot het gekochte behoren en ter beschikking staan aan de huurders.

De Albert Heijn-supermarkt is in 2015 verbouwd naar een nieuwe generatie Albert Heijn. De winkel heeft een uitgebreid versplein, tijdschriften hoek, koffi corner en servicebalie, en zelf scan faciliteiten.

Op de bovenliggende etages zijn wooneenheden gesitueerd, waarmee een vereniging van eigenaren gevormd wordt. Deze wooneenheden maken geen onderdeel uit van het gekochte.

Daarnaast is door middel van een erfdienstbaarheid het gebruik van 90 parkeerplaatsen in de parkeerkelder zeker gesteld. Deze garage met circa 270 parkeerplaatsen is in eigendom bij de gemeente. Als tegenprestatie zal de eigenaar evenredig meedelen in een eventuele negatieve exploitatie van de parkeergarage. Deze verplichting is overgenomen door Albert Heijn, zolang de huidige huurovereenkomst van Albert Heijn loopt.

De Albert Heijn en Gall & Gall zijn filiaalbedrijven van Ahold Delhaize, de Etos drogisterij wordt geëxploiteerd door een actieve franchisenemer.

6.3.3 Supermarkten in IJsselstein¹⁵

In IJsselstein zijn zeven supermarkten gevestigd en in het nabij gelegen Benschop vinden we nog een Plus-supermarkt die vooral een dorpsfunctie vervult. IJsselstein is gescheiden van het supermarktaanbod in Nieuwegein, dat aan de andere zijde van de drukke autosnelweg A2 is gelegen. IJsselstein vormt daarmee een eigen marktgebied.

Aan de Praagsingel ligt een zeer drukke Plus van slechts 990 m² die zeer goed presteert, maar slechts als wijksupermarkt functioneert.

Jumbo De Biezen is onderdeel van winkelcentrum Achterveld met een niet al te groot, maar wel goed nevenaanbod. Het wijkwinkelcentrum beschikt over een gratis parkeergelegenheid op kleine parkeerterreinen aan de oost- en westzijde.

In het wijkwinkelcentrum De Clinkhoeff is een Jumbo van 866 m² gevestigd. Dit winkelcentrum wil men al jaren moderniseren en uitbreiden met een Lidl supermarkt. Hoewel de vergunning is verleend, is er door onderlinge onenigheid binnen de vereniging van eigenaren nog immer geen aanvang gemaakt met de

uitvoering. Doordat de Jumbo-supermarkt verkocht is door de ondernemer aan de Jumbo organisatie, is het de vraag hoe en of de uitbreiding gestalte gaat krijgen.

Enkele jaren terug zijn er op de hoek van de Panoven en Parallelweg twee nieuwe supermarkten gerealiseerd met een wijk overstijgende functie, een Plus-supermarkt en een Aldi. Parkeren is hier gratis en ruim aanwezig.

Door de geografische spreiding van voornoemde supermarkten zal toevloeiing en afvloeiing van omzet naar andere supermarkten in IJsselstein beperkt zijn. Hierdoor zal de omzetverwachting van circa € 220.000 voor de Albert Heijn supermarkt naar verwachting stabiel zijn, aldus Knowledge in Store.

6.3.4 Huurders

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

De Albert Heijn-supermarkt genereert een huurstroom van € 338.065 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 159 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Ahold Europe Real Estate & Construction BV en jaarlijks geïndexeerd. Albert Heijn huurt 2.135 m² B.V.O., waarvan 1.941 m² B.V.O. op de begane grond en 193 m² B.V.O. op de eerste etage. De huurovereenkomst is ingegaan op 22 december 2003 voor een periode van 10 jaar en is tussentijds (aanvankelijk) verlengd tot en met 31 december 2020. Bij die verlenging is de huur herzien naar het huidige niveau. Nadien zijn er drie verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing, waarna het contract voor onbepaalde tijd wordt voortgezet. Recent is er gebruik gemaakt van een verlengingsperiode van vijf jaar waardoor de huurovereenkomst doorloopt tot en met 31 december 2025, waarna er nog drie verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing blijven. In januari 2020 is een huurvrije periode van twee maanden overeengekomen. Alle overige bepalingen, waaronder eventuele huurherziening, blijven van toepassing.

Albert Heijn is de grootste Nederlandse keten van supermarkten, die eigendom is van Ahold Delhaize. In Nederland heeft het bedrijf 1.008 winkels, inclusief 73 AH to go's en 35 AH XL's, en is daarmee de grootste supermarktketen van het land. Daarnaast zijn er 39 filialen in België, 11 AH to go's in Duitsland en was er tussen 2007 en 2016 een vestiging op Curaçao.

De megafusie tussen Albert Heijn-eigenaar Ahold en Delhaize werd in juni 2015 aangekondigd. Door de samensmelting ontstond een bedrijf met ruim 6.500 winkels in Europa en de Verenigde Staten, waar circa 375.000 medewerkers meer dan 50 miljoen klanten bedienen. Ahold nam Delhaize met name over om te kunnen groeien op de Amerikaanse markt. Het Nederlandse supermarktconcern heeft al een redelijk sterke positie aan de oostkust van dat land en kan die verder versterken met de winkels die het Belgische bedrijf exploiteert. Zo wordt het fusiebedrijf vrijwel overal aan de Amerikaanse oostkust een van de grootste partijen.

Etos drogisterij (Ahold Europe Real Estate & Construction BV)

De Etos drogisterij genereert een huurstroom € 35.752 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit betekent een vierkante meter-prijs van € 242. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Ahold Europe Real Estate & Construction BV en jaarlijks geïndexeerd. Etos huurt 148 m² B.V.O. De huurovereenkomst is ingegaan op 22 december 2003 en is per 1 januari 2019 verlengd tot en met 31 december 2023. Hierbij is een huurvrije periode van zes maanden overeengekomen, die in de rendementsprognose voor het Fonds is verwerkt. De Etos drogisterij wordt door een franchisenemer geëxploiteerd die tevreden is met de winkel.

¹⁴ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

¹⁵ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

6.3.5 Koopprijs, taxatie

6.4 Huuroverzicht

Tabel 1 Huuroverzicht

Formule	Huurder	Branche	Adres	Oppervlak- te in m² B.V.O.	Ingangs- datum contract	Expiratie- datum contract	Jaarlijkse opbrengst (in €, excl. btw)
Jumbo	Jumbo Supermarkten BV	Supermarkt	Johannes Kolfplein 1, Leeuwarden	2.030	01-04-2009	31-03-2029	378.881
Plus	Plus Vastgoed BV	Supermarkt	Van Bruhezedal 13, Valkenswaard	1.888	01-10-2015	30-09-2025	335.254
Mitra	Germos BV	Slijter	Van Bruhezedal 12, Valkenswaard	84	01-06-1990	11-04-2019	16.360
Albert Heijn	Ahold Real Estate BV	Supermarkt	Basiliekpad 4-8, IJsselstein	2.054	22-12-2003	31-12-2025	338.065
Gall & Gall	Ahold Real Estate BV	Slijter	Basiliekpad 4-8, IJsselstein	99	22-12-2003	31-12-2023	22.275
Etos	Ahold Real Estate BV	Drogist	Basiliekpad 4-8, IJsselstein	140	22-12-2003	31-12-2023	35.752
Totaal							1.126.587

Sectie 7 | Financiële aspecten en rendementsberekeningen

Het Fonds is op 7 januari 2010 aangegaan (als commanditaire vennootschap, genaamd Annastede Vastgoed CV). De historische financiële informatie van het Fonds over de periode van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2017, die is onderworpen aan een accountantscontrole, is te raadplegen en te downloaden via www.sectie5.nl/fondsen/annastede-vastgoed-cv/7.

De historische financiële informatie van het Fonds over de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 juli 2018, die eveneens is onderworpen aan een accountantscontrole, is opgenomen in bijlage 3 bij het Prospectus. De Beheerder verklaart dat tussen 31 juli 2018 en de datum waarop het Prospectus is goedgekeurd, zich geen gebeurtenis heeft voorgedaan die zou leiden tot een materiële wijziging van de historische financiële informatie.

Het Object IJsselstein is op 7 januari 2010 voor rekening en risico van het Fonds verworven. Naast een hypothecaire financiering is het Object op die datum door het Fonds gefinancierd, met 37 Participaties die aan de participanten van destijds zijn uitgegeven.

Op de Aanvangsdatum wordt het Fonds van Annastede Vastgoed CV omgevormd tot S5 Forum Fonds. Met de opbrengst van de Eerste Emissie worden op de Aanvangsdatum de Objecten Leeuwarden en Valkenswaard aangekocht en, voor zover er voldoende interesse is van nieuwe beleggers om Participaties af te nemen, de huidige participanten in Annastede Vastgoed CV die wensen uit te treden uitgekocht. Het is de Beheerder niet bekend of en hoeveel van de huidige participanten in Annastede Vastgoed CV uitgekocht wensen te worden.

7.1 Investing en kosten

Indien de opbrengst van een Emissie, waaronder de Eerste Emissie, hoger is dan de Financieringsbehoefte, heeft de Beheerder het recht om te bepalen hoe die hogere opbrengst wordt aangewend. De Beheerder kan die hogere opbrengst tijdelijk liquide aanhouden als reservering voor de aankoop van een of meerdere additionele Objecten, aanwenden voor de aankoop van een of meerdere Objecten en/of die hogere opbrengst aanwenden als 'extra' betaling op de koopsom voor de Objecten waarvoor het Fonds de verplichting tot koop is aangegaan om zodoende tijdelijk een lagere hypothecaire financiering voor die Objecten te realiseren. Vanaf 2022 of nadat het Fonds meer dan € 150 miljoen aan belegd vermogen heeft, kan de Beheerder besluiten hogere opbrengsten uit een Emissie aan te wenden voor de inkoop van Participaties (indien en voor zover Participanten zich daarvoor aanmelden). Liquiditeiten worden aangehouden in euro, op een bank- of spaarrekening.

Anders dan het aanhouden van een liquiditeitsreserve als hierna weergegeven in deze sectie 7, is in de rendementsprognose geen rekening gehouden met het tijdelijk liquide aanhouden van gelden of het beleggen met een lagere hypothecaire financiering als bedoeld in de voorgaande alinea, omdat de kern van het Beleggingsbeleid bestaat uit het beleggen in Objecten en niet het tijdelijk liquide aanhouden van gelden. Indien daar wel rekening mee zou worden gehouden dan valt het rendement waarschijnlijk lager uit.

Er is in de rendementsprognose evenmin rekening gehouden met de (tussentijdse) verkoop van Objecten, omdat het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en geen vastgesteld beleid kent dat de Objecten na een bepaalde tijd worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd. Zou wel rekening worden gehouden met de (tussentijdse) verkoop van Objecten dan valt het rendement waarschijnlijk hoger uit.

De beleggingshorizon (looptijd van het Fonds) is gesteld op onbepaalde tijd.

Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar met als waarschijnlijke Aanvangsdatum 28 februari 2019. De reden voor het hanteren van een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar voor de rendementsprognose is de vergelijkbaarheid met andere vastgoedfondsen mogelijk te maken.

De Fondsinvestering (exclusief liquiditeitsreserve) op de Aanvangsdatum bedraagt € 18.024.765 en dient ter dekking van de Verrijgingsprijs van de in sectie 6 beschreven Objecten in Leeuwarden en Valkenswaard, de Initiatiekosten en de Financieringskosten en, bij voldoende opbrengst van de Emissie, de uitkoop van participanten in het huidige Annastede Vastgoed CV. Uitgezonderd de kosten voor bedoelde uitkoop van participanten in het huidige Annastede Vastgoed CV komen deze kosten ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn als volgt nader gespecificeerd in tabel 2.

De kosten voor de aanbidding en uitgifte van de Participaties en verwerving en financiering van de Objecten (Aankoopkosten, Initiatiekosten en Financieringskosten) bedragen naar verwachting € 1.729.797 (exclusief Emissievergoeding). De na aftrek van deze kosten resterende opbrengst bedraagt naar verwachting (minimaal) € 5.740.203 (indien na de Eerste Emissie 747 Participaties uitstaan, en maximaal € 7.770.203 indien na de Eerste Emissie 950 Participaties uitstaan) (inclusief liquiditeitsreserve).

7.1.1 Verrijgingsprijs

De Verrijgingsprijs bestaat uit de aankoopprijs van de Objecten (€ 16.294.968) en de Aankoopkosten (€ 753.823). Overigens wordt het Object IJsselstein niet daadwerkelijk gekocht, maar worden de huidige participanten in Annastede Vastgoed CV die dat wensen en voor zover de opbrengst van de Emissie daarvoor voldoende is, met een deel van het opgehaalde Beleggerskapitaal uitgekocht. Daarnaast is de hypothecaire lening bij de Rabobank voor het Object IJsselstein geherfinancierd en is er een nieuwe hypothecaire lening voor de Objecten in Leeuwarden en Valkenswaard afgesloten. Op de Aanvangsdatum wordt er een nieuwe hypothecaire inschrijving gevestigd voor de drie Objecten tezamen. De Aankoopkosten bestaan uit de volgende posten:

Overdrachtsbelasting

De Objecten Leeuwarden en Valkenswaard zijn kosten koper gekocht. Dit betekent dat over de aankoopprijs 6% van deze Objecten overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Het Object IJsselstein blijft in eigendom van het Fonds waardoor geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. Per saldo is hierdoor een besparing op de overdrachtsbelasting gerealiseerd die, zonder deze besparing, had geleid tot een hogere koopsom voor dit Object en/of een lager rendement op de belegging in de Objecten.

De Objecten in Leeuwarden en Valkenswaard zijn op het moment van verwerving duurzaam verhuurd. Uit de jurisprudentie volgt dat als gevolg van de voorzetting van deze verhuuractiviteiten door het Fonds de levering van het Object voor de BTW zou worden aangemerkt als een overdracht van een algemeenheid van goederen. Voor de levering van een algemeenheid van goederen is geen BTW verschuldigd. Op basis hiervan is het uitgangspunt dat met betrekking tot de verwerving van het Object geen BTW verschuldigd is.

De te betalen overdrachtsbelasting bedraagt in totaal € 604.108.

Makelaarskosten

In verband met de verwerving van het Object Valkenswaard zijn makelaarskosten verschuldigd aan Makelaarskantoor Camvast BV van 1,0% over de aankoopsom van het Object, exclusief BTW. In verband met het Object IJsselstein zijn geen makelaarskosten verschuldigd, omdat in fiscaal opzicht geen sprake is van een verwerving van dit Object.

Garantstellingsvergoeding

Voor de verwerving van het Object Leeuwarden zijn geen makelaarskosten verschuldigd, maar heeft de Initiatiefnemer zich garant moeten stellen voor de koopprijs. Hiervoor brengt de Initiatiefnemer een garantstellingsvergoeding in rekening van € 50.000, exclusief BTW dan wel exclusief Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Tabel 2 Fondsinvestering

alle bedragen in €

Verkrijgingsprijs		
	aankoopprijs	16.294.968
Aankoopkosten		
	overdrachtsbelasting	604.108
	makelaarskosten	52.000
	garantstellingsvergoeding	50.000
	adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	17.215
	taxatiekosten	9.000
	notariskosten	21.500
<i>totaal Aankoopkosten</i>		753.823
totaal		17.048.791
Initiatiekosten		
	adviseurskosten	88.000
	Selectie- en structureringsvergoeding	488.849
	marketing- en Prospectuskosten	75.000
	Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	224.100
	herstructureringskosten	9.500
	Niet-verrekenbare btw	-
totaal		885.449
Financieringskosten	Financieringskosten	90.525
Fondsinvestering		18.024.765

Adviseurskosten voor juridische en technische due diligence

Lexence NV treedt op als adviseur bij de juridische due diligence ten aanzien van de Objecten Leeuwarden en Valkenswaard. Een aan Lexence NV verbonden notaris zal optreden op als notaris voor de levering van deze Objecten. K3H Advies BV heeft een technische due diligence uitgevoerd en heeft tevens een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld. RechtsStaete vastgoedadvocaten en belastingadviseurs BV heeft een fiscale due diligence verricht. De verwachte adviseurskosten bedragen € 17.215 exclusief BTW.

Taxatiekosten

Cushman & Wakefield VOF heeft de Objecten (inclusief Object IJsselstein) getaxeerd en brengt hiervoor € 9.000 exclusief BTW in rekening,

Notariskosten

De notariskosten hebben betrekking op het opstellen en passeren van de koop- en leveringsakten en de hypotheekakten. De notariskosten bedragen € 21.500 exclusief BTW.

7.1.2 Initiatiekosten

Op de Aanvangsdatum en bij elke (vervolg) Emissie worden diverse éénmalige kosten gemaakt. Tenzij hierna anders is vermeld, zijn deze kosten gebaseerd op een schatting daarvan door de genoemde partijen in combinatie met de ervaringen van de Beheerder met eerdere vastgoedfondsen. Eventuele besparingen en overschrijdingen van de kosten komen voor rekening van het vermogen van het Fonds. De Initiatiekosten bestaan uit de volgende posten:

Adviseurskosten

RechtsStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs adviseert op het gebied van fiscaliteit. Op het gebied van toezichtrechtelijke aspecten treedt Brands Advocaten als adviseur op. Het bedrijf Knowledge in Store voerde vestigingsplaatsonderzoeken uit ten aanzien van de Objecten (inclusief Object IJsselstein). Deloitte Accountants BV heeft de rendementsprognoses onderzocht. De verwachte adviseurskosten bedragen € 88.000, exclusief BTW.

Selectie- en transactievergoeding

De Selectie- en transactievergoeding bedraagt 3% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de Objecten (d.i. de Verkrijgingsprijs van de Objecten exclusief BTW verminderd met de Aankoopkosten). De Initiatiefnemer ontvangt deze vergoeding voor haar werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van de Objecten, begeleiding van due diligence processen, het aanvragen en beoordelen van de hypothecaire financiering en verzekeringen en het voorbereiden van de documentatie die verband houdt met de Eerste Emissie en compliance werkzaamheden. De Selectie- en transactievergoeding in verband met de Eerste Emissie bedraagt € 488.849, exclusief BTW dan wel exclusief Compensatie voor niet-afrekbare BTW.

Marketingkosten en kosten Prospectus

Deze kosten houden verband met het schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren van het Prospectus en de goedkeuring van het Prospectus door de AFM, alsmede voor alle marketingactiviteiten en overige ondersteunende activiteiten om het benodigde Beleggerskapitaal op de Emissie Datum te verzamelen. De verwachte kosten voor de marketing en het Prospectus bedragen in totaal € 75.000, exclusief BTW. Hiervan wordt maximaal € 60.000 exclusief BTW vergoed aan Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV ter dekking van uitgaven voor door hen verrichte marketingactiviteiten.

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV zal van het Fonds een Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3,0% (exclusief BTW) ontvangen over het door haar op de Aanvangsdatum bijeengebrachte Beleggerskapitaal voor het onderzoeken, beoordelen en commentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering van het Fonds en de Eerste Emissie. De Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding bedraagt € 224.100, exclusief BTW.

Herstructureringskosten

Herstructureringskosten zijn juridische en notariële kosten voor het herstructureren en omvormen van Annastede Vastgoed CV in het Fonds en de omzetting van de Houdster (thans geheten Stichting Bewaarder Annastede). De verwachte herstructureringskosten bedragen € 9.500, exclusief BTW.

De herstructureringskosten worden uitsluitend gemaakt bij de herstructurering van het Fonds op of omstreeks de Aanvangsdatum. De overige kosten in deze sectie 7.1.2 en in sectie 7.1.3 worden zowel bij de herstructurering van het Fonds als bij elke (vervolg) Emissie gemaakt.

Compensatie voor niet aftrekbare BTW

De BTW over de in secties 7.1.1 en 7.1.2 bedoelde bedragen kan worden verrekend, omdat er geen sprake is van huurders die BTW onbelaste diensten leveren althans die BTW onbelast huren. Deze BTW heeft dan ook geen invloed op de rendementen van het Fonds. Voor zover over de Selectie- en transactievergoeding of de garantstellingsvergoeding in verband met het Object Leeuwarden geen BTW verschuldigd blijkt te zijn, komt de Compensatie voor niet-aftrekbare BTW wel ten laste van de rendementen van het Fonds. Zie sectie 2.20 en de laatste alinea van sectie 7.3 voor een verdere uitleg van de mogelijke invloed van de Compensatie voor niet aftrekbare BTW op de rendementen.

7.1.3 Financieringskosten

De Financieringskosten betreft de afsluitprovisie van 0,5% over het vreemd vermogen die door de hypothecaire financier op 7 januari 2019 in rekening is gebracht bij de herfinanciering van Annastede CV en de financiering van de Objecten Leeuwarden en Valkenswaard door de aan de Initiatiefnemer en de Beheerder gelieerde entiteit (die deze twee Objecten tijdelijk, tot aan de Aanvangsdatum, in eigendom houdt), alsmede een bereidstellingsprovisie van 0,35% over het vreemd vermogen voor het vroegtijdig fixeren van de rente. De Financieringskosten bedragen € 90.525.

7.2 Vermogensstructuur

De vermogensstructuur van het Fonds voorziet in een deel Beleggerskapitaal (eigen vermogen) en een deel vreemd vermogen (hypothecaire financiering), waaruit met ingang van de Aanvangsdatum een liquiditeitsreserve wordt aangehouden. Aangezien het Object in IJsselstein reeds in bezit van het Fonds is, wordt het Beleggerskapitaal of de hypothecaire financiering niet aangewend voor (de koop van) dit Object maar voor de terugbetaling van de hypothecaire financiering van het Object IJsselstein aan de huidige hypothecaire financier en – zo nodig en voor zover er voldoende interesse is van nieuwe beleggers om Participaties af te nemen – voor de uitkoop van de participanten in het huidige Annastede Vastgoed CV. Het effect is echter hetzelfde als bedoelde middelen wel voor de koop van het Object IJsselstein zouden worden aangewend.

Tabel 3 Vermogensstructuur

alle bedragen in €		
Verkrijgingsprijs	17.048.791	
Initiatiekosten	885.449	
kostprijs	17.934.240	
Financieringskosten	90.525	
liquiditeitsreserve	95.235	
Financieringsbehoefte	18.120.000	
Hypothecaire lening	10.650.000	58,8%
Beleggerskapitaal	7.470.000	41,2%

7.2.1 Beleggerskapitaal

De Participanten in S5 Forum Fonds leggen voor hun deelname in totaal minimaal € 7.470.000 en maximaal € 9.500.000 (exclusief Emissievergoeding) in, verdeeld over minimaal 747 Participaties en maximaal 950 Participaties van € 10.000 elk. De participanten in het huidige Annastede Vastgoed CV die hun belegging in het Fonds willen beëindigen kunnen hun participaties laten inkopen op de Aanvangsdatum tegen ontvangst van de Intrinsieke waarde daarvan. De Beheerder verwacht dat de Intrinsieke waarde op de Aanvangsdatum € 68.646 per participatie in het huidige Annastede Vastgoed CV zal bedragen. Deze verwachte intrinsieke waarde per 28 februari 2019 is gebaseerd op de geprognosticeerde balans per die datum waarbij het Object IJsselstein is gewaardeerd op € 6.226.500 en de resultaten en uitkeringen tot en met 28 februari 2019 zijn meegenomen. De waardering van het Object IJsselstein op € 6.226.500 is gebaseerd op de taxatiewaarde per 31 december 2017 plus een premie van 5% en is nagenoeg gelijk aan het gemiddelde van de getaxeerde waarde kosten koper en de getaxeerde waarde vrij op naam (€ 6.231.000).

De geprognosticeerde balans per 28 februari 2019 voor de Eerste Emissie is als volgt:

28-feb-19		
ACTIVA		
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Vastgoed	[3.1]	6.226.500
Vlottende activa		
Vorderingen		
Debiteuren		36.836
Overige vorderingen en overlopende activa	[3.2]	100
		36.936
Initiatiekosten	[3.3]	36.966
Liquide middelen	[3.4]	98.682
Totaal activa		6.399.084

PASSIVA		
Eigen vermogen [3.5]		
Inbreng commanditaire vennoten		1.850.000
Wettelijke reserve		36.966
Herwaarderingsreserve		706.401
Overige reserves		-53.466
		2.539.901
Voorzieningen		
Onderhoudsvoorziening		
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstelling	[3.6]	
Kortlopende schulden (< 1 jaar)		
Crediteuren		38.632
Omzetbelasting		16.420
Schulden aan kredietinstelling	[3.6]	3.588.000
Overige schulden en overlopende passiva	[3.7]	216.131
		3.859.183
Totaal passiva		6.399.084

Het totale geprognosticeerde eigen vermogen per participatie per 28 februari 2019 bedraagt derhalve € 68.646 (€ 2.539.901 gedeeld door 37 participaties).

Het geprognosticeerde verloop van het eigen vermogen tussen 31 juli 2018 en 28 februari 2019 is als volgt:

Geprognosticeerd Verloop Eigen Vermogen tussen 31-7-2018 en 28-2-2019

	Totaal	Per participatie
Eigen Vermogen op 31-7-2018	€ 2.281.232	€ 61.655
Geprognosticeerd resultaat voor de periode 31-7-2018 t/m 28-2-2019	€ 140.444	€ 3.796
Geprognosticeerde uitkeringen voor de periode 31-7-2018 t/m 28-2-2019	€ -58.275	€ -1.575
Herwaardering vastgoed van € 6.050.000 naar € 6.226.500	€ 176.500	€ 4.770
	€ 2.539.900	€ 68.646

Van de participanten in het huidige Annastede Vastgoed CV die hun belegging in het Fonds willen continueren worden hun huidige participaties op de Aanvangsdatum geconverteerd in Participaties. Daarnaast krijgen zij het deel van de Selectie- en transactievergoeding en van de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding dat naar verhouding over hun Participaties is toe te rekenen aan de waarde van het Object IJsselstein (ten opzichte van de totale waarde van alle Objecten) teruggestort van de Initiatiefnemer respectievelijk Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV en betalen zij geen Emissievergoeding. Het terug te storten deel van de Selectie- en transactievergoeding en van de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding wordt als volgt afgewikkeld:

- de Initiatiefnemer betaalt 38,21% van de aan de geconverteerde Participaties toe te rekenen Selectie- en transactievergoeding; en
- Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV betaalt 38,21% van de aan zijn geconverteerde Participaties toe te rekenen Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding.

7.2.2 Vreemd vermogen

Naast het Beleggerskapitaal is een hypothecaire financiering verschaft door een bank ter hoogte van € 10.650.000 in totaal. Dit is 58,8% van de Financieringsbehoefte en circa 65% van de indicatieve waarde van de Objecten (k.k.) zoals getaxeerd door Cushman & Wakefield VOF. Deze hypothecaire

Tabel 4 Geprognosticeerd Exploitatieresultaat, Direct rendement en verloop Liquiditeitsreserve

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
huuropbrengsten	1.079.575	1.090.612	1.112.862	1.135.119	1.157.822
huurvrij en huurdersincentives	16.004-	58.406-	-	-	-
totale opbrengsten	1.063.571	1.032.206	1.112.862	1.135.119	1.157.822
Exploitatiekosten:					
assetmanagement	42.543-	41.288-	44.514-	45.405-	46.313-
propertymanagement	21.271-	20.644-	22.257-	22.702-	23.156-
eigenaarslasten	55.309-	56.309-	57.436-	58.584-	59.756-
onderhoud	48.002-	30.459-	32.509-	28.099-	27.243-
adviseurs	-	-	-	-	-
overig	46.939-	49.328-	50.315-	56.126-	52.347-
rente	306.904-	303.821-	300.738-	297.655-	294.572-
Exploitatieresultaat voor performance fee	542.603	530.356	605.094	626.548	654.434
performance fee beheerder	3.941-	1.491-	16.439-	20.730-	26.307-
Exploitatieresultaat na performance fee	538.663	528.865	588.655	605.818	628.128
Exploitatierendement	7,2%	7,1%	7,9%	8,1%	8,4%
Gemiddeld exploitatierendement	7,8%				
Afschrijvingen:					
afschrijvingen Objecten	-	-	-	-	-
afschrijvingen geactiveerde Aankoopkosten	-	-	-	-	-
afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	177.090-	177.090-	177.090-	177.090-	177.090-
afschrijving geactiveerde Financieringskosten	12.932-	12.932-	12.932-	12.932-	12.932-
Totale Exploitatiekosten	689.719-	671.228-	675.533-	675.891-	670.253-
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	348.641	338.843	398.633	415.796	438.106
Exploitatierendement	4,7%	4,5%	5,3%	5,6%	5,9%
Gemiddeld exploitatierendement	6,5%				
correctie afschrijvingen Objecten	-	-	-	-	-
correctie afschrijvingen geactiveerde Aankoopkosten	-	-	-	-	-
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	177.090	177.090	177.090	177.090	177.090
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	12.932	12.932	12.932	12.932	12.932
aflossing op Hypothecaire lening	106.500-	106.500-	106.500-	106.500-	106.500-
uitkering uit Liquiditeitsreserve	15.000	30.000	25.000	-	-
voor uitkering beschikbaar	447.163	452.365	507.155	499.318	521.628
uitkering per Participatie	599	606	679	668	698
Direct rendement	6,0%	6,1%	6,8%	6,7%	7,0%
Gemiddeld direct rendement	6,5%				
Liquiditeitsreserve bij aanvang periode	95.235	84.176	55.667	25.235	25.235
onttrekking ten behoeve van uitkeringen	15.000-	30.000-	25.000-	-	-
onttrekking ten behoeve van onderhoud	-	-	-	-	-
uitgestelde betaling performance fee	3.941	1.491	5.432-		
Liquiditeitsreserve bij einde periode	84.176	55.667	25.235	25.235	25.235

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
1.180.978	1.191.070	1.195.079	1.218.980	1.243.360
-	-	-	-	-
1.180.978	1.191.070	1.195.079	1.218.980	1.243.360
47.239-	47.643-	47.803-	48.759-	49.734-
23.620-	23.821-	23.902-	24.380-	24.867-
60.951-	62.170-	63.414-	64.682-	65.976-
47.889-	37.012-	35.244-	35.488-	38.204-
-	47.373-	-	-	-
53.394-	59.561-	90.186-	56.662-	63.207-
291.489-	288.405-	394.228-	389.968-	385.708-
656.397	625.084	540.303	599.042	615.664
26.699-	20.437-	3.481-	15.228-	18.553-
629.697	604.647	536.823	583.814	597.111
8,4%	8,1%	7,2%	7,8%	8,0%
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
12.932-	12.932-	-	-	-
513.894-	555.097-	630.874-	595.559-	602.829-
616.765	591.715	536.823	583.814	597.111
8,3%	7,9%	7,2%	7,8%	8,0%
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
12.932	12.932	-	-	-
106.500-	106.500-	106.500-	106.500-	106.500-
-	-	25.235	-	-
523.197	498.147	455.558	477.314	490.611
700	667	610	639	657
7,0%	6,7%	6,1%	6,4%	6,6%
25.235	25.235	25.235	-	-
-	-	25.235-	-	-
-	-	-	-	-
25.235	25.235	-	-	-

financiering omvat mede de hypothecaire herfinanciering van het Object IJsselstein, dat thans wordt gehouden door het huidige Annastede Vastgoed CV. Dit Object is voor 58,9% hypothecair gefinancierd (op basis van een waardering van € 6.226.500).

De hypothecaire financiering is aangegaan voor een periode tot 1 januari 2026. Na deze periode dient een nieuwe financiering te worden aangegaan tegen de dan geldende marktcondities, eventueel bij een andere bank.

De rente op de hypothecaire financiering is gefixeerd tot 1 januari 2026. Het rentetarief bestaat uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag, en bedraagt 2,89% per jaar. Hoewel het rentetarief gefixeerd is, behoudt de bank zich het recht voor om de opslag te herzien, wanneer de marktomstandigheden dan wel een verzuimsituatie hiertoe aanleiding geven. De bank kan dit onder andere doen op basis van de algemene bankvoorwaarden.

In geval er onder de hypothecaire financiering een verzuimsituatie ontstaat dan wel in geval de Objecten verkocht worden binnen de rentevaste periode van de financiering, kan er sprake zijn van een afkoopverlies. Dit afkoopverlies bestaat uit (a) een bedrag gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen:

- de rente-inkomsten die de bank zou ontvangen als er niet voortijdig was afgelost en de lening ten aanzien van het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou zijn voortgezet op basis van de rente van de betreffende lening en;
- de rente-inkomsten die de bank zou ontvangen als hij het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou uitlenen op basis van de rente die geldt op het moment van de vervroegde aflossing, alsmede (b) een boete, afhankelijk van het moment van vervroegde aflossing, van 1% tot 2,25% aan de hypothecair financier te betalen (hoe eerder vervroegd wordt afgelost, des te hoger het percentage kan zijn). Deze vervroegde aflossingen zullen een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten.

Gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering zal jaarlijks 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom worden afgelost. Voorts is er een loan to value-clausule (LTV) overeengekomen. Met een eventuele verhoogde aflossing als gevolg van deze loan to value-clausule wordt echter geen rekening gehouden in de prognoses en rendementsberekeningen. In verband met een loan to value-clausule wordt het Object jaarlijks gewaardeerd door de hypothecaire financier. Op basis van die waardering wordt vastgesteld of wordt voldaan aan de maximaal toegestane verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire financiering en de waarde van het Object.

Op grond van de overeengekomen LTV mag die verhouding niet hoger zijn dan 70%, Indien niet wordt voldaan aan de LTV kan de hypothecaire financier verlangen dat een (hogere) aflossing op de financiering wordt gedaan of een zogenoemde cash sweep zal plaatsvinden. Er vindt dan een lagere of - bij een cash sweep - geen uitkering plaats aan de Participanten totdat de LTV weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage. Indien en zolang niet wordt voldaan aan de loan to value-clausule kan dat leiden tot een (hogere) aflossingsverplichting dan wel tot het stopzetten van uitkeringen aan de Participanten, hetgeen zal leiden tot een lager dan verwacht (uitkerings- of Direct) rendement.

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

Verder is de Beheerder met de hypothecair financier een debt service coverage ratio (DSCR) overeengekomen. De DSCR dient gedurende de looptijd van de financiering minimaal 2,20 te bedragen. DSCR staat voor en geeft de

Tabel 5 Indexeringen huuropbrengst

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

verhouding weer tussen enerzijds de inkomsten en uitgaven van het Fonds en anderzijds de verplichtingen van het Fonds onder de hypothecaire financiering (rente en aflossing). De met de hypothecaire financier overeengekomen DSCR wordt berekend door de jaarlijkse huurinkomsten minus een overeen te komen percentage daarvan – welk percentage door de hypothecaire financier wordt vastgesteld als veronderstelde jaarlijkse exploitatiekosten – te delen door de jaarlijkse rentelasten plus de minimale aflossingsverplichting van 1,0% van de hoofdsom. Op de Aanvangsdatum bedraagt de DSCR 2,40. Indien niet wordt voldaan aan de DSCR dan kan de hypothecaire financier alle verplichtingen onder de hypothecaire financiering ineens opeisen. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat een of meerdere Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

De hypothecaire financiering kent daarnaast een zogenoemde non recourse-clausule, wat betekent dat de bank zich uitsluitend kan verhalen op het Object en de huuropbrengsten uit het Object.

7.2.3 Liquiditeitsreserve

Bij de Eerste Emissie wordt een liquiditeitsreserve gevormd van naar verwachting € 95.235 voor de dekking van onverwachte uitgaven.

7.3 Rendementsprognoses

Bij het opstellen en presenteren van de rendementsprognoses van het Fonds wordt het (Gemiddeld) Exploitatierendement en het (Gemiddeld) Direct rendement gepresenteerd.

Daarnaast wordt een Internal Rate of Return (IRR) gehanteerd. Dit is een calculatiemethode waarbij het geprognosticeerde rendement wordt berekend, rekening houdend met de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven voor en opbrengsten van de belegging (tijds waarde van geld), uitgaande van de veronderstelling dat op de uitgekeerde som een vergelijkbaar rendement kan worden behaald gedurende de looptijd van de belegging.

Bij een vergelijking tussen verschillende projecten op basis van het te behalen rendement is het derhalve beter dat te doen op basis van het IRR-rendement. Bij vastgoedbeleggingen is het IRR-rendement in beginsel lager dan het enkelvoudig rendement.

Tenzij anders vermeld zijn alle in het Prospectus opgenomen prognoses gemaakt op basis geschatte cijfers, gebaseerd op contracten, due diligenceonderzoek, ervaringsgegevens van de Beheerder uit eerdere fondsen alsmede door het raadplegen van historische of statistische gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Voor de hoogte van de huuropbrengsten zijn in de prognose aannames gedaan zoals mede vermeld in sectie 6.

Alle vergoedingen en kosten zijn exclusief BTW en worden jaarlijks geïndexeerd conform tabel 5. Afwijkingen tussen de werkelijke opbrengsten en werkelijke kosten (realisatie) en de prognose zijn voor rekening van het Fonds en komen daarmee ten gunste of ten laste van het rendement voor de Participanten.

In de rendementsprognoses is geen rekening gehouden met eventuele Compensatie voor niet aftrekbare BTW die bij het Fonds in rekening zou kunnen worden gebracht (zie ook sectie 2.20 – Fiscaal Risico). Wordt in de rendementsprognoses rekening gehouden met een Compensatie voor niet-aftrekbare BTW, dan verwacht de Beheerder dat die (bij benadering) € 14,936 gemiddeld per jaar zal bedragen. Omdat een eventuele Compensatie voor niet-aftrekbare BTW bij het Fonds in rekening wordt gebracht zal het Gemiddeld direct rendement dan naar verwachting afnemen van 6,5% naar 6,2% per jaar.

7.3.1 Prognose Exploitatierendement en Direct rendement

Het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement voor Afschrijvingen over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 7,8% per jaar. Zie tabel 4.

Het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 6,5% per jaar. Zie tabel 4.

De volgende factoren zijn van invloed op het Exploitatieresultaat:

Huuropbrengsten

De huren worden jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. In 2015 was de inflatie 0,6% (op jaarbasis). In 2016 bedroeg de inflatie gemiddeld 0,3%. In februari 2017 echter steeg de inflatie naar 1,4%, in januari 2018 bedroeg de inflatie 1,5%¹⁶. In de prognose wordt gerekend met de jaarlijkse indexeringen zoals weergegeven in tabel 5. De werkelijke indexering kan hiervan afwijken.

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

In het eerste beleggingsjaar wordt een indexatie toegepast van 1,5% en in de jaren daarna wordt met 2,0% per jaar gerekend. De gekozen indexeringsvoet van 2,0% wordt eveneens toegepast op de Exploitatiekosten, behoudens de asset- en propertymanagementvergoedingen die gerelateerd zijn aan de huuropbrengsten.

Rentebaten

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

Assetmanagement

Conform de Fondsvoorwaarden ontvangt de Beheerder jaarlijks een assetmanagementvergoeding van 4,0% (exclusief BTW) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom van de Objecten. Dit is de per jaar aan huurders gefactureerde huursom, exclusief BTW, exclusief servicekosten en exclusief promotiebijdragen. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

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

Er kunnen additionele werkzaamheden voorkomen die niet tot de standaard assetmanagementactiviteiten van de Beheerder behoren maar wel worden uitgevoerd. Dit betreffen onder andere werkzaamheden met betrekking tot grootschalige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten, afhandeling van juridische geschillen en (her) financieringstrajecten. Hiervoor worden additionele vergoedingen gerekend, overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de Fondsvoorwaarden (artikel 13 leden 2 en 3). In de prognose voor de exploitatie (tabel 4) is onder de post en 'overig' een schatting van de eventuele onvoorziene vergoedingen inbegrepen voor de begeleiding van deze werkzaamheden door de Beheerder.

¹⁶ Bron: [http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=70936NED&D1=0&D2=\(I-34\)-I&HD=081020-1258&HDR=T&STB=G1](http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=70936NED&D1=0&D2=(I-34)-I&HD=081020-1258&HDR=T&STB=G1).

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

Propertymanagement

Het propertymanagement bestaat uit het verzorgen van het dagelijks technisch beheer en het dagelijks commercieel beheer van de Objecten. Het propertymanagement besteedt de Beheerder uit aan een externe partij. De vergoeding voor het propertymanagement zal de Beheerder separaat aan het Fonds in rekening brengen. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Eigenaarslasten

Tot de eigenaarslasten behoren diverse kostenposten, zoals onroerendezaakbelasting, precario, waterschapslasten, rioolrechten, verzekeringspremies en bijdragen aan verenigingen van eigenaren die onder meer dienen voor het onderhoud van de met de andere appartementsrechten (conform de splitsingsakten) gedeelde eigendommen. Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde waarde van de Objecten.

Onderhoud

Door middel van een meerjarenonderhoudsbegroting maakt de Beheerder een inschatting van de jaarlijkse onderhoudskosten. Geprognosticeerde onderhoudsuitgaven zullen rechtstreeks ten laste van het jaarresultaat van het Fonds worden gebracht. De geschatte onderhoudskosten in tabel 4 zijn gebaseerd op ervaringsgegevens van de Beheerder in eerdere fondsen en bedragen in jaar 1 voor de gezamenlijke Objecten € 48.002 exclusief BTW. De feitelijke kosten voor het onderhoud, voor zover die niet vallen onder de eigenaarslasten, zullen jaarlijks hoger of lager uit kunnen vallen.

Adviseurs

De post adviseurs betreft de vergoedingen die zijn verschuldigd aan adviseurs in verband met (weder-)verhuuractiviteiten.

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

Overig

Overige kosten hebben betrekking op onvoorziene lasten (waaronder additionele vergoedingen voor de Beheerder, zie onder 'assetmanagement' hierboven), de controle van de jaarrekening door Deloitte Accountants BV, een jaarlijkse bijdrage aan de AFM en DNB in verband met de kosten van permanent toezicht op het Fonds en de Beheerder en de uit dit toezicht voortvloeiende kosten voor compliance. De jaarlijkse bijdrage in de kosten van het toezicht van de AFM en DNB bedragen circa € 2.000. De jaarlijkse compliance kosten bedragen circa € 6.500, de jaarlijkse kosten van de Houdster (€ 6.500 exclusief BTW) en van de Bewaarder (€ 9.500 exclusief BTW), de jaarlijkse kosten voor de Beleggingscommissie (€ 7.500 exclusief BTW), werkzaamheden op fiscaal gebied door RechtStaete (€ 1.500 exclusief BTW). Verder omvatten deze kosten een bijdrage van € 3.000 per jaar in de kosten voor een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder, de jaarlijkse waardering van de Objecten door Cushman & Wakefield VOF en de kosten van herfinanciering van de Objecten na zeven jaar. Voor de waardering van de Objecten zal eens in de drie jaar een volledige taxatie plaatsvinden en de overige jaren een desktoptaxatie.

Op basis van ervaringen van de Beheerder met herfinanciering bij een bank waarmee de lopende, oorspronkelijke hypothecaire financiering is afgesloten, is in de prognose in jaar 7 rekening gehouden met (adviseurs)kosten voor de herfinanciering van € 24.739.

In verband met de groei doelstelling van het Fonds is de verwachting dat de omvang van het Fonds en daarmee de omvang van de werkzaamheden en diensten van de Houdster en de Bewaarder zullen toenemen. De Beheerder heeft de bevoegdheid om de vergoedingen voor de Houdster en de Bewaarder opnieuw vast te stellen (op basis van marktconformiteit), indien de toegenomen omvang van die werkzaamheden en diensten dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder rechtvaardigt.

Rente

Over de hypothecaire financiering is rente verschuldigd. In de prognose is gerekend met een hypotheekrente (inclusief commerciële - en liquiditeitsopslag) van 2,89% per jaar gedurende de eerste periode van zeven jaar en 4,00% per jaar gedurende de daaropvolgende periode van drie jaar. Zoals uiteengezet is in sectie 7.2.2 is de rente over de hypothecaire financiering voor een periode van zeven jaar vastgelegd.

Performance fee

De Performance fee is aan de Beheerder verschuldigd in het geval dat op basis van de jaarrekeningen van het Fonds wordt vastgesteld dat het gemiddelde Exploitatieresultaat over de drie voorgaande boekjaren, vermeerderd met het gemiddelde Verkoopresultaat over de drie voorgaande boekjaren meer bedraagt dan 7,0% van het Beleggerskapitaal. De Performance fee bedraagt 20% (exclusief BTW) over het meerdere boven bedoelde 7,0%. Indien er in de voorgaande drie boekjaren geen Objecten zijn verkocht telt uitsluitend het Exploitatieresultaat mee in het bepalen van de omvang van de Performance fee. Het effect van de Performance fee is dat van het aan de Participanten uitkeerbaar rendement boven de 7,0% per jaar 20% aan de Beheerder toekomt. Van elk procentpunt boven de 7,0% uitkeerbaar rendement per jaar komt derhalve 0,2% (exclusief BTW) aan de Beheerder toe. De Performance fee wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

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

Compensatie voor niet aftrekbare BTW

De BTW over de in deze sectie 7.3.1 bedoelde bedragen kan worden verrekend, omdat er geen sprake is van huurders die BTW onbelaste diensten leveren althans die BTW onbelast huren. Deze BTW heeft dan ook geen invloed op de rendementen van het Fonds. Voor zover over de assetmanagementvergoeding, de propertymanagementvergoeding, de vergoedingen voor additionele werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren (zie ook artikel 13 leden 2 en 3 van de Fondsvoorwaarden), de Verkoopvergoeding bij verkoop van een Object (onderdeel van de Verkoopkosten) en de Performance fee geen BTW verschuldigd blijkt te zijn, komt de Compensatie voor niet-aftrekbare BTW wel ten laste van de rendementen van het Fonds. Zie sectie 2.20 en de laatste alinea van sectie 7.3 voor een verdere uitleg van de mogelijke invloed van de Compensatie voor niet-aftrekbare BTW op de rendementen.

Aflossingen

De veronderstelling is dat gedurende de looptijd van het Fonds jaarlijks 1,0% van de (oorspronkelijke) hoofdsom wordt afgelost op de hypothecaire financiering. Deze veronderstelling is in de prognose verwerkt.

Wanneer de loan to value-clausule zou worden geschonden (omdat de waarde van de Objecten onvoldoende is om aan de overeengekomen verhoudingen te voldoen), zullen de aflossingsverplichtingen worden verhoogd of een cash sweep worden ingesteld. Bij een cash sweep ontvangen de Participanten geen uitkering meer totdat weer aan de gestelde voorwaarden onder de loan to value-clausule wordt voldaan. Met deze eventuele extra aflossingen wordt in de geprognosticeerde rendementsberekeningen geen rekening gehouden. Als de DSCR-clausule zou worden geschonden (omdat de debt service coverage ratio - de verhouding tussen enerzijds de inkomsten en uitgaven van het Fonds en anderzijds de rente- en aflossingsverplichtingen onder de hypothecaire financiering minder zou bedragen dan overeengekomen) kan de hypothecaire

financier alle verplichtingen onder de hypothecaire financiering ineens opeisen en moet de hypothecaire financiering ineens en volledig worden afgelost. Ook het niet voldoen aan de loan to value-clausule kan tot gevolg hebben dat de financiering ineens opeisbaar wordt. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat een of meerdere delen van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop wat ten koste zou gaan van het rendement voor de Participanten.

Waardering Objecten en geactiveerde Aankoopkosten

De Objecten worden gewaardeerd tegen reële waarde (zie de waarderings- en resultaatbepalingsgrondslagen opgenomen in bijlage 3). In de prognose is er van uitgegaan dat de reële waarde gelijk blijft aan de aankoopprijs van het betreffende Object. Derhalve zijn er geen waardemutaties in de prognose opgenomen.

Afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten

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

Afschrijvingen geactiveerde Financieringskosten

De geactiveerde Financieringskosten worden over de looptijd van de bijbehorende hypothecaire lening ten laste van het Exploitatieresultaat gebracht.

Herwaardering vastgoed

In de prognose is geen rekening gehouden met een waardeverandering van de Objecten aangezien deze niet voldoende betrouwbaar zijn te schatten. Verondersteld wordt dus een stabiele waarde. Het is mogelijk dat de mutatie van de marktwaarde in het eerste jaar niet voldoende is om de geactiveerde Aankoopkosten van de twee nieuwe Objecten van € 753.823 (4,6% van de aankoopprijs) te compenseren. In dat geval zal er in de jaarrekening een afwaardering moeten plaatsvinden die in deze prognose niet is opgenomen. Overigens heeft dit geen impact op het geprognosticeerde Direct rendement en de verwachting is dan dat in de opvolgende jaren er wel sprake zal zijn van positieve herwaarderingen als gevolg van de stijgende huren (ceteris paribus).

Aan- en verkoop van Objecten

De Beheerder is bevoegd op basis van het Beleggingsbeleid aan- en verkopen van Objecten te doen, nadat de Beleggingscommissie daarover heeft geadviseerd. In de prognoses is geen rekening gehouden met aan- of verkoop van Objecten.

Intrinsieke waarde (van een Participatie)

De Beheerder stelt op elke Waarderingsdatum de Intrinsieke waarde van een Participatie vast en publiceert deze op haar website (www.sectie5.nl).

Verkoopkosten

In het geval het Fonds overgaat tot de verkoop van een of meerdere Objecten, zijn Verkoopkosten van toepassing. Voor de verkoop en vervreemding van Objecten worden de Verkoopkosten begroot op 2,0% van de verkoopprijs van de Objecten (exclusief BTW) en bestaan uit twee componenten.

Ten eerste brengt de Beheerder bij verkoop en levering een Verkoopvergoeding van 1,25% over de verkoopprijs van een Object (exclusief BTW) in rekening die ten laste komt van het vermogen van het Fonds. Deze Verkoopvergoeding is ook verschuldigd indien een Object wordt vervreemd door middel van de overdracht van Participaties. Ook is de Verkoopvergoeding verschuldigd in geval van de verkoop en levering van een deel van een Object. De Verkoopvergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Ten tweede komen naast de Verkoopvergoeding eventuele additionele advieskosten, zoals makelaarskosten, in verband met de verkoop en levering (van een deel) van een Object en/of boetes bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering ten laste van het vermogen van het Fonds. Deze zijn begroot op 0,75% van de verkoopprijs (exclusief BTW), maar kunnen afhankelijk van de omstandigheden hoger of lager uitvallen. Deze vergoeding zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW).

7.3.2 Uitkeringen

Periodieke rendementsuitkering

Het streven is dat eens per kwartaal het Direct rendement wordt uitgekeerd. Naar verwachting bedraagt de rendementsuitkering in het eerste jaar 6,0%.

7.3.3 Geprognosticeerde kasstroom

De geprognosticeerde kasstroom is bepaald met inbegrip van een jaarlijkse aflossing op de hypothecaire financiering. Zie tabel 7.

7.3.4 Geprognosticeerde IRR

Over een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar, zonder verkoop van een Object, wordt een Internal Rate of Return (IRR) geprognosticeerd van 6,1%.

Tabel 6 Geprognosticeerd Gemiddeld Totaalrendement

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Uitkering per Participatie	599	606	679	668	698	700	667	610	639	657
Direct rendement per Participatie	6,0%	6,1%	6,8%	6,7%	7,0%	7,0%	6,7%	6,1%	6,4%	6,6%

Tabel 7 Geprognosticeerde beschikbare uitkering per Participatie

Alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	348.641	338.843	398.633	415.796	438.106	
correctie afschrijvingen Objecten	-	-	-	-	-	
correctie afschrijvingen geactiveerde Aankoopkosten	-	-	-	-	-	
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	177.090	177.090	177.090	177.090	177.090	
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	12.932	12.932	12.932	12.932	12.932	
uitkering uit Liquiditeitsreserve	15.000	30.000	25.000	-	-	
aflossing op Hypothecaire lening	106.500-	106.500-	106.500-	106.500-	106.500-	
beschikbaar voor uitkering	447.163	452.365	507.155	499.318	521.628	
kasstroom per Participatie	10.000-	599	606	679	668	698
cumulatieve kasstroom per Participatie	10.000-	9.401-	8.796-	8.117-	7.448-	6.750-
IRR	6,1%					

7.3.5 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

In tabel 8 zijn de geprognosticeerde rendementen samengevat weergegeven.

Tabel 8 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

verwacht jaarlijks Gemiddeld exploitatierendement*	7,8%
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement*	6,5%
verwachte Internal Rate of Return (IRR)	6,1%
uitkeringsniveau jaar 1	6,0%

* Enkelvoudige rendementen op basis van een beschouwingsperiode van tien jaar, gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in het prospectus van S5 Forum Fonds. De Emissievergoeding is niet in de berekening van bovenstaande prognoses betrokken. De prognoses vormen geen betrouwbare indicator voor toekomstige resultaten. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

7.4 Scenarioanalyse

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

De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze aannames in enige mate invloed uitoefenen. Dat betreffen, met betrekking tot de verkrijging van de Objecten, de aankoopprijs, makelaarskosten, vergoeding voor de garantstelling door de Initiatiefnemer, adviseurskosten, taxatiekosten en de notariskosten, met betrekking tot de Initiatiekosten, de adviseurskosten, Selectie- en transactievergoeding, marketingkosten en kosten voor het Prospectus, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en de herstructureringskosten, de Financieringskosten, met betrekking tot de exploitatie van de Objecten, de huurprijzen, de kosten van leegstand, de assetmanagementvergoeding, de vergoeding voor het propertymanagement, eigenaarslasten (voor zover dat betreft de bijdragen aan een vereniging van eigenaren en verzekeringspremies), kosten van onderhoud, adviseurskosten, de hypothecaire rente en de overige kosten en de Performance fee, met betrekking tot de eventuele verkoop van de Objecten, de Verkoopopbrengsten en de Verkoopkosten en, tot slot, het al dan niet liquide aanhouden van gelden of het tijdelijk beleggen met een lagere hypothecaire financiering.

Daartegenover staan factoren waarop de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed kunnen uitoefenen. Dat betreffen de factoren die van overheidswege worden bepaald of anderszins buiten de invloedssfeer van de Beheerder of zijn bestuurders liggen, zoals wijzigingen in de wet- en regelgeving, de solvabiliteit van huurders (die tot huurderiving of zelfs leegstand kan leiden), ontwikkelingen op de financiële markten (die onder meer gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van de hypothecaire rente en/of de commerciële opslag en/of de liquiditeitsopslag die de hypothecaire financier bovenop de hypothecaire rente in rekening kan brengen), economische

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
616.765	591.715	536.823	583.814	597.111
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
12.932	12.932	-	-	-
-	-	25.235	-	-
106.500-	106.500-	106.500-	106.500-	106.500-
523.197	498.147	455.558	477.314	490.611
700	667	610	639	657
6.050-	5.383-	4.773-	4.134-	3.477-

ontwikkelingen, inflatie (waarop de indexering van de huurprijzen is gebaseerd en derhalve in belangrijke mate bepalend is voor de huur- en eventuele Verkoopopbrengsten van de Objecten en waarvan tevens het niveau van de kosten die het Fonds zal maken afhankelijk is), belastingen (zoals, met betrekking tot de verkrijging van de Objecten, de overdrachtsbelasting, en met betrekking tot de exploitatie van de Objecten, de niet-verrekenbare BTW en de eigenaarslasten (voor zover dat betreft de onroerendezaakbelasting, precario, waterschapslasten en rioolrechten)).

Om inzage te geven in de wijze waarop het Gemiddeld direct rendement afhankelijk is van de financieringsrente en de inflatie, wordt de invloed van veranderende omstandigheden hieronder weergegeven.

Financieringsrente

De rente op de hypothecaire financiering is gefixeerd bij het aangaan van het Fonds voor een periode van zeven jaar tegen een hypotheekrente van 2,89% per jaar (inclusief commerciële - en liquiditeitsopslag) gedurende de eerste periode van zeven jaar. In de prognose is verder gerekend met een rente van 4,0% per jaar gedurende de tweede periode van drie jaar, hetgeen ten tijde van de goedkeuring van het Prospectus een reële financieringsrente is. In tabel 9 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende financieringsrentes gedurende een periode van tien jaar.

Tabel 9 Financieringsrente

	Financierings- rente	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
financieringsrente lager dan prognose	2,73%	7,1%
gemiddelde financieringsrente in prognose	3,23%	6,5%
financieringsrente hoger dan prognose	3,73%	6,0%

Inflatie

In tabel 10 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende inflatiepercentages gedurende de eerste tien jaar van de looptijd van het Fonds.

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

Tabel 10 Inflatie

	Gemiddelde Huurmutatie	Gemiddelde Kostenmutatie	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
inflatie hoger dan prognose	3,0%	3,0%	7,0%
inflatie in prognose	2,0%	2,0%	6,5%
inflatie lager dan prognose	1,0%	1,0%	6,1%

7.5 Historische financiële informatie

Als gevolg van de geplande omzetting naar het S5 Forum Fonds en de daaropvolgende Emissie, zal het Fonds onder het toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank NV gaan vallen en zal de financiële rapportage van het Fonds moeten gaan voldoen aan de vereisten onder Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. In verband hiermee vindt een aantal stelselwijzigingen plaats in de financiële verslaggeving, die in het tussentijds financieel verslag in bijlage 3 staan beschreven.

7.5.1 Boekjaren 2015 tot en met 2017

Het Exploitatieresultaat over de boekjaren 2015, 2016 en 2017 was respectievelijk € 184.211, € 210.262 en € 239.324.

Tabel 11 Uitkeringen en Exploitatieresultaat per Participatie

	uitkering per participatie van € 50.000	uitkering per participatie van € 10.000	Exploitatie-resultaat per participatie van € 50.000	Exploitatie-resultaat per participatie van € 10.000
2015	€ 2.827	€ 565,40	€ 6.161	€ 1.232,20
2016	€ 2.527	€ 505,40	€ 5.676	€ 1.135,20
2017	€ 2.627	€ 525,40	€ 5.983	€ 1.196,60
(gehele jaar – prognose) 2018	€ 3.150	€ 630,00	€ 8.557	€ 1.711,40

Tabel 11 geeft een overzicht van de gedane uitkeringen en het gerealiseerde Exploitatieresultaat per Participatie over de boekjaren 2015 tot en met 2017 en geeft een prognose voor het jaar 2018.

De prognose voor het Exploitatieresultaat voor 2018 is hoger dan die in voorgaande jaren doordat als gevolg van de geplande Emissie, herfinanciering van het Object IJsselstein en overgang van waardering op basis van kostprijs naar reële waarde, de onderhoudsvoorziening komt te vervallen en de hypothecaire financiering in de periode 1 oktober 2018 tot 7 januari 2019 op basis van een lagere variabele rente was verlengd. Door de lagere rente kan er in 2018 ook meer uitgekeerd worden.

7.5.2 Financieel overzicht Fonds over de periode 1 januari tot en met 31 juli 2018

De onderstaande tabellen 12, 13 en 14 bevatten de financiële positie van het Fonds per 31 juli 2018. Het Fonds is op 7 januari 2010 aangegaan met een boekjaar gelijk aan het kalenderjaar waardoor er sprake is van een tussentijds resultaat en balanspositie.

Balans

In tabel 12 is de balanspositie weergegeven, per 31 juli 2018. De totale balanspositie bedraagt € 6.168.375. De activa zijde bestaat met name uit het Object IJsselstein gewaardeerd tegen € 6.050.000 aangevuld met de overige vorderingen en overlopende activa. De liquiditeitspositie bedraagt € 106.692. Het eigen vermogen is opgebouwd uit de inbreng van de commanditaire vennoten en overige reserves. De hypothecaire lening van Rabobank van

€ 3.620.500 liep af per 1 oktober 2018 en valt hierdoor onder kortlopende schulden. Deze lening kende een rente van 4,89%. De Beheerder heeft deze lening voor een kortlopende periode (tot 7 januari 2019) verlengd met een kort lopende rente (drie maands Euribor, 1,89% op jaarbasis) en is inmiddels geherfinancierd met een nieuwe hypothecaire lening in combinatie met de hypothecaire financiering van de twee te verwerven Objecten in Leeuwarden en Valkenswaard.

Winst- en verlies & Kasstroomoverzicht

Het Bedrijfsresultaat betreft de periode 1 januari 2018 tot en met 31 juli 2018. De som der bedrijfsopbrengsten voor niet gerealiseerde waardeveranderingen (nihil), bedraagt € 232.392. De som der bedrijfslasten bedraagt € 179.732. Gedurende deze periode bedroeg de netto kasstroom € 52.129 negatief als gevolg van gedane aflossingen en uitkeringen aan participanten. De kasstroom uit beleggingsactiviteiten was € 58.121 positief.

Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde per participatie in het huidige Annastede Vastgoed CV per 31 juli 2018 bedraagt € 61.655. Deze Intrinsieke waarde is door een accountant gecontroleerd.

Tabel 12 Balans per 31 juli 2018

ACTIVA		PASSIVA	
<i>vaste activa</i>		eigen vermogen	
vastgoedbeleggingen		inleg commanditaire vennoten	1.850.000
vastgoed	6.050.000	herwaarderingsreserve	529.901
		overige reserves	-98.669
<i>vlottende activa</i>			2.281.232
vorderingen			
overige vorderingen en overlopende vorderingen	11.683	langlopende schulden	
		schulden aan kredietinstelling	-
liquide middelen	106.692		
		kortlopende schulden (< 1 jaar)	
		omzetbelasting	6.140
		schulden aan kredietinstelling	3.620.500
		overige schulden en overlopende passiva	260.503
			3.887.143
Totaal activa	6.168.375	Totaal passiva	6.168.375

Tabel 13 Kasstroomoverzicht per 31 juli 2018

bedrijfsresultaat	52.660
aanpassingen voor:	
- niet gerealiseerde waardemutaties	-
veranderingen in werkkapitaal:	
- mutatie vorderingen	-11.580
- mutatie kortlopende schulden	17.041
kasstroom uit bedrijfsoperaties	58.121
kasstroom uit beleggingsactiviteiten	58.121
mutatie bankschulden	-45.500
betaalde uitkeringen	-64.750
kasstroom uit financieringsactiviteiten	-110.250
mutatie geldmiddelen	-52.129
liquide middelen begin periode	158.821
netto kasstroom	-52.129
liquide middelen einde periode	106.692

Tabel 14 Winst- en verliesrekening per 31 juli 2018

huuropbrengst	232.392
niet gerealiseerde waardeveranderingen	-
som der bedrijfsopbrengsten	232.392
beheervergoeding	9.263
onderhoud	1.400
eigenaarslasten	8.009
adviseurs	8.088
overig	3.119
voorziening	-
herstructureringskosten	45.779
rente	104.074
som der bedrijfslasten	179.732
bedrijfsresultaat (Exploitatieresultaat)	52.660

Sectie 8 | Fiscale aspecten

De belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse fiscale praktijk zijn aan verandering onderhevig. Daarom is het belangrijk notie te nemen van de fiscale aspecten met betrekking tot deelname in het Fonds. De informatie in deze sectie is opgesteld naar de stand van de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 14 januari 2019 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen.

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

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

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

De belastingadviseurs van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs zijn lid van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs.

8.1 Belastingpositie van S5 Forum Fonds

Het Fonds zal een voortzetting zijn van het huidige Annastede Vastgoed CV, waarbij op de Aanvangsdatum naast de naamswijziging de juridische structuur van een commanditaire vennootschap (CV) wordt getransformeerd naar een fonds voor gemene rekening (FGR). Zowel een CV als een FGR zijn fiscaal transparante entiteiten. Met de belastingdienst wordt afgestemd dat de transformatie van een CV naar een FGR geen gevolgen heeft voor de fiscale transparantie van het Fonds.

In de Fondsvoorwaarden wordt bepaald dat Participaties uitsluitend aan het Fonds kunnen worden overgedragen, waarvoor de toestemming van de Beheerder is vereist. Vanwege de beperkte overdraagbaarheid van Participaties kwalificeert het Fonds als 'besloten' en daarmee als 'fiscaal transparant' voor toepassing van de vennootschaps- en inkomstenbelasting. Fiscale transparantie houdt in dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is, maar in plaats daarvan wordt iedere Participant afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn eigen fiscale positie, waarbij de bezittingen en schulden (en resultaten) van het Fonds aan de Participanten worden toegerekend naar rato van hun winstgerechtigdheid. Deze transparantie brengt dan ook mee dat waar wordt gesproken van Participatie, voor fiscale doeleinden eigenlijk moet worden gelezen: het pro rata gedeelte in de bezittingen en schulden van het Fonds.

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

8.2 Fiscale behandeling van de Participanten

8.2.1 Participanten / natuurlijke personen

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

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

8.2.1.1 Box 3 inkomen

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

Het forfaitaire rendement wordt bepaald aan de hand van drie schijven met een toenemend tarief (progressief). Het tarief per schijf is gebaseerd op het veronderstelde werkelijke rendement over een periode van vijf jaar. Voor 2019 zijn de schijven met bijbehorende percentages als volgt vastgesteld:

Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Percentage	Effectieve belastingdruk
1	Tot € 71.650	1,94%	0,58%
2	Vanaf € 71.650 tot € 989.736	4,45%	1,34%
3	Vanaf € 989.736	5,60%	1,68%

Over het forfaitaire rendement wordt 30% inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo - tezamen met de overige bezittingen van de Participant - het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt € 30.360 per belastingplichtige ofwel voor partners € 60.720 (2019). Per saldo bedraagt de belastingdruk tussen de 0,58% en 1,68% (2019).

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

Nu het Fonds in de loop van 2019 zal worden opgezet, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting 2020 met een Participatie in het Fonds rekening gehouden dienen te worden (de peildatum is immers het begin van het kalenderjaar).

8.2.1.2 Box 1 inkomen

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

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

hetgeen de belastingdienst gevraagd is te bevestigen.

In Box 1 wordt het belastbaar inkomen bepaald aan de hand van de regels van 'goed koopmansgebruik'. Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, is belast tegen het progressieve tarief (maximaal 51,75%). Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van de Objecten, is aftrekbaar van het belastbare inkomen van de Participant-ondernemer/resultaatgenieter, maar tot maximaal het bedrag van de uitgifteprijs, inclusief Emissievergoeding, van de gehouden Participaties door de participerende ondernemer/resultaatgenieter.

8.2.2 Participanten/rechtspersonen

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) zijn naar huidig recht in 2019 onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 20% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% over het meerdere. In het regeerakkoord is voorgesteld om het tarief stapsgewijs te verlagen.

Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, wordt begrepen in zijn belastbare winst en belast tegen maximaal 25% vennootschapsbelasting (2019), tenzij voor de met de vervreemding behaalde fiscale winst een herinvesteringsreserve wordt gevormd. Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van het vastgoed, is aftrekbaar van de belastbare winst van de Participant, maar tot maximaal het bedrag van de uitgifteprijs, inclusief Emissievergoeding, van de gehouden Participaties door de participerende rechtspersoon.

8.2.2.1 Bepaling van het resultaat bij ondernemers/resultaatgenieters en rechtspersonen

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

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

Fiscale afschrijving

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

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

Renteaftrekbeperkingen

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

Herinvesteringsreserve

De participerende ondernemer/rechtspersoon, doch niet de participerende resultaatgenieter, kan boekwinsten behaald bij de vervreemding van bedrijfsmiddelen onder voorwaarden doteren aan een herinvesteringsreserve en daarmee de heffing uitstellen. Hiermee wordt een liquiditeits- en dus rentevoordeel behaald.

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

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

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

Herinvesteringsvoornemen

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

Boekwaarde-eis

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

Vervangingeis

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

Tabel 15 Voorbeeldberekening

alle bedragen in €		Fonds	per Participatie
aankoopprijs		16.294.968	21.814
Aankoopkosten:			
	overdrachtsbelasting	604.108	
	makelaarskosten	52.000	
	garantstellingsvergoeding	50.000	
	adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	17.215	
	taxatiekosten	9.000	
	notariskosten	21.500	
totaal Aankoopkosten		€ 753.823	1.009
vastgoedgerelateerde kosten		17.048.791	22.823
overige kosten (Initiatiekosten en Financieringskosten)		975.974	1.307
Liquiditeitsreserve		95.235	127
totaal investering (Financieringsbehoefte)		18.120.000	24.257
Hypothecaire lening		10.650.000	14.257
Beleggerskapitaal		7.470.000	10.000

Bron: cijfers op basis van tabel 2 (Fondsinvestering in sectie 7.1).

Termijn

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

Voorbeeld

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

De beleggings-BV participeert in het Fonds en verkrijgt per Participatie dus een aandeel in het vastgoed en bijkomende kosten, de overige kosten en de hypothecaire lening.

Door de gedeeltelijke financiering met vreemd vermogen staat tegenover de uitgifteprijs van één Participatie (€ 10.000) een grotere waarde aan vastgoed (€ 21.814).

Als de Participant een herinvesteringsverplichting heeft ter grootte van € 350.000 en één Participatie recht geeft op € 21.814 aan vastgoed en € 1.009 aan aanwijsbare vastgoedgerelateerde Aankoopkosten, heeft de Participant in beginsel $\frac{€ 350.000}{€ 22.823} = 15,34$ Participaties nodig om zijn HIR volledig te benutten. Gelet op de Participatiegrootte is in dit voorbeeld de optimale investeringsomvang 16 Participaties.

De Participant verkrijgt dan $16 \times € 22.823 = € 365.168$ belang in het beleggingsvastgoed. Indien zijn HIR van € 250.000 hierop volledig in mindering mag worden geboekt, bedraagt zijn fiscale verkrijgingsprijs € 115.168. Dit is niet minder dan de fiscale boekwaarde van het verkochte beleggingsvastgoed, die € 100.000 bedroeg (bovenstaande berekening geldt enkel als voorbeeld).

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

8.2.3 Vrijgestelde Beleggingsinstelling

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

8.3 Handleiding voor doen van aangifte

Na afloop van ieder kalenderjaar zullen de Participanten van de Beheerder een handleiding ontvangen voor het doen van de aangifte inkomstenbelasting respectievelijk vennootschapsbelasting.

8.4 Erfbelasting

In geval van overlijden van een particuliere Participant maakt de waarde in het economische verkeer van de via de Participatie gehouden bezittingen en schulden (in casu de onroerende zaken en de schulden) onderdeel uit van de nalatenschap en is onderworpen aan erfbelasting. De hoogte van het tarief is tussen de 10% en 20% voor partners en kinderen, tussen de 18% en 36% voor kleinkinderen en achterkleinkinderen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen, behoudens de toepassing van vrijstellingen. De genoemde tarieven gelden voor 2018.

8.5 Omzetbelasting

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

De BTW die ter zake van de BTW belast verhuurde Objecten aan het Fonds in rekening wordt gebracht, zoals de BTW op de exploitatie, kan voor zover deze ziet op de belaste verhuur in aftrek worden gebracht. BTW op niet direct toerekenbare kosten komt in vooraf trek op basis van de verhouding tussen de BTW-belaste en BTW-vrijgestelde exploitatie.

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

8.6 Overdrachtsbelasting

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

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

8.7 Dividendbelasting

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

8.8 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. (Potentiële) Participanten wordt dan ook aangeraden hun fiscaal adviseur te raadplegen over hun individuele belastingpositie.

Amsterdam, 29 januari 2019

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs

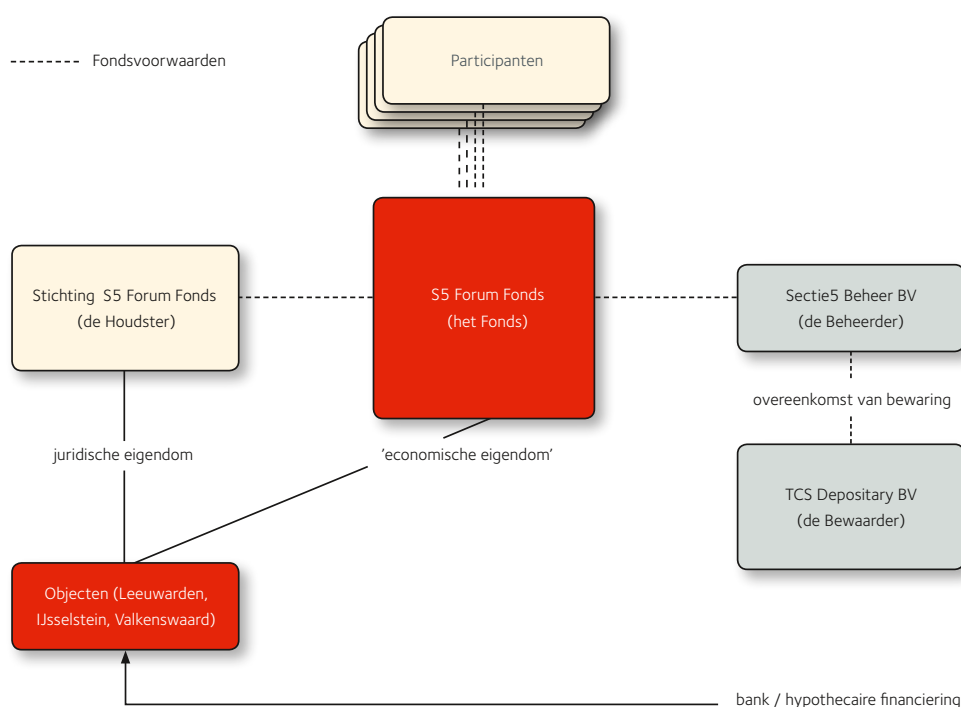
mr Luc van Dijk

mr Léon Borkes MRE

Sectie 9 | Structuur Fonds en rechten van Participanten

9.1 Structuur

De vereenvoudigde structuur van het Fonds is onderstaand weergegeven.



9.2 Het fonds voor gemene rekening als rechtsvorm van het Fonds

Het Fonds is op 2 december 2009 opgericht als commanditaire vennootschap onder de naam Annastede Vastgoed CV. Op 7 januari 2010 is het Object IJsselstein verworven. Op de Aanvangsdatum wordt Annastede Vastgoed CV omgevormd tot een fonds voor gemene rekening in fiscaal opzicht (het Fonds, met de naam S5 Forum Fonds), treden de nieuwe Participanten toe en worden de Objecten Leeuwarden en Valkenswaard (Dommelen) verworven. Als de opbrengst van de Eerste Emissie daarvoor voldoende is kunnen de huidige participanten in Annastede Vastgoed CV die dat wensen, op de Aanvangsdatum uittreden.

Na omvorming op de Aanvangsdatum is het Fonds een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht, met onbepaalde looptijd. Het Fonds kent geen vastgesteld beleid dat de Objecten na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd.

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

De Participaties in het Fonds kunnen worden gehouden door natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. De Participaties vertegenwoordigen een (niet nominale) vordering op de Houdster ter grootte van het vermogen van het Fonds, gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Deze (niet nominale) vordering op de Houdster is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds. Aan de Participaties zijn voorts de rechten op tussentijdse uitkeringen alsmede de zeggenschapsrechten verbonden als bepaald in de Fondsvoorwaarden.

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

9.3 Participaties

9.3.1 Gelijke rechten

Alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd. Een Participatie (tegen een uitgifteprijs van € 10.000 op de Aanvangsdatum, exclusief Emissievergoeding) vertegenwoordigt één stem in de vergadering van Participanten.

9.3.2 Register van Participaties

De Beheerder houdt een register aan van Participaties waarin onder meer de naam, het adres en de bankrekening van iedere Participant, met vermelding van het aantal Participaties dat een Participant houdt, wordt aangetekend. Iedere Participant is gerechtigd tot inzage in dit register met betrekking tot zijn Participatie(s). Iedere Participant is verplicht (de wijziging van) zijn gegevens op te geven aan de Beheerder. Indien een Participant dat nalaat, komen de gevolgen daarvan voor rekening en risico van die Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen. Zo spoedig mogelijk na de Aanvangsdatum ontvangt elke Participant kosteloos een bevestiging van zijn inschrijving in het register van Participanten. Op verzoek kan de Participant nadien een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten verkrijgen.

9.3.3 Verhandelbaarheid en overdraagbaarheid Participaties

Er is op dit moment geen concreet voornemen de Participaties te noteren aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) of voor het anderszins (laten) onderhouden van een markt in de Participaties. Er zullen geen bewijzen van deelname worden verstrekt.

Het Fonds is voor fiscale doeleinden een 'besloten fonds', hetgeen meebrengt dat de overdracht van Participaties uitsluitend aan het Fonds, ten titel van inkoop, kan plaatsvinden (zie ook sectie 8.1 – Belastingpositie van S5 Forum Fonds).

Naast de inkoop van Participaties zoals is beschreven in de eerste bullet van sectie 4.4 vindt inkoop uitsluitend plaats indien (a) die inkoop plaatsvindt

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

Uit voorwaarde (a) volgt dat een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties uitsluitend mogelijk is indien de verzoeker of de Beheerder een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven, of indien de verzoeker of de Beheerder een of meerdere partijen aanwijst waarvan de uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht. Een verzoek tot inkoop of uitgifte wordt schriftelijk gedaan aan de Beheerder. De verzoeker dient daarbij de identiteit van zichzelf en, indien van toepassing, van de betrokken wederpartij(en) op te geven en het aantal van de in te kopen en/of uit te geven Participaties. Indien de verzoeken tot inkoop van Participaties meer Participaties betreffen dan de mogelijkheid tot het uitgeven van Participaties, vindt inkoop plaats op volgorde waarin de Beheerder de verzoeken heeft ontvangen.

De Beheerder zal het verzoek tot inkoop en uitgifte afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Houdster of de Beheerder. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien de inkoop en/of uitgifte van de Participaties naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder:

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

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

De Participaties worden ingekocht (en uitgegeven) tegen de Intrinsieke waarde. De Intrinsieke waarde wordt vastgesteld en gepubliceerd door de Beheerder op elke Waarderingsdatum (per 31 december van elk jaar of de datum waarop een Emissie dan wel inkoop plaatsvindt). De Intrinsieke waarde wordt bepaald door het eigen vermogen per de Waarderingsdatum te delen door het aantal uitstaande Participaties op die datum. Het bedoelde eigen vermogen wordt bepaald volgens de in 14.11 opgenomen algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds waarbij de vastgoedbeleggingen gewaardeerd worden tegen de reële waarde op basis van het meest recente taxatierapport opgesteld door een externe taxateur. Het taxatierapport wordt ten minste eenmaal per jaar per 31 december opgesteld alsook op elke dag dat een Emissie plaatsvindt. De externe taxateur dient onder toezicht te staan van RICS en ingeschreven te zijn in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, en de taxatie dient te voldoen aan de richtlijnen van de RICS Taxatiestandaarden inclusief de "International Valuation Standards" (het zogenoemde "Red Book") en van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

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

De Participant die Participaties door het Fonds laat inkopen is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met die inkoop ten laste van het Fonds mochten komen. De Participant die Participaties door het Fonds laat uitgeven is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de hier bedoelde

uitgifte van Participaties ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.

Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de Participaties die in verband met een inkoop worden uitgegeven.

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

Voor een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties anders dan bij een Emissie brengt de Beheerder een administratievergoeding van € 350 exclusief BTW in rekening. Deze administratievergoeding wordt in rekening gebracht aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.

Voor de volledige beschrijving van de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties en voor de overige mogelijkheden van inkoop van Participaties – zoals beschreven in sectie 4.4 – wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 14).

De Beheerder heeft de bevoegdheid te beslissen dat de Participaties worden genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs). De kosten die daaraan zijn verbonden komen ten laste van het Fonds.

9.3.4 Participaties kunnen niet als zekerheid dienen

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

9.3.5 Historie van het aantal uitstaande participaties

Bij oprichting van Annastede Vastgoed CV zijn 37 participaties uitgegeven tegen € 50.000 per participatie. Nadien zijn geen participaties uitgegeven of ingekocht. Op dit moment heeft Annastede Vastgoed CV derhalve 37 uitstaande participaties waarop € 1.850.000 is gestort.

Op de Aanvangsdatum wordt Annastede Vastgoed CV omgevormd tot het Fonds, bij welke gelegenheid één participatie in het huidige Annastede Vastgoed CV (met naar verwachting een intrinsieke waarde op de Aanvangsdatum van € 68.646 per participatie) wordt geconverteerd naar (naar verwachting, afgerond) 6,86 Participaties in het Fonds (met een Intrinsieke waarde van € 10.000 per Participatie). Daarnaast worden op de Aanvangsdatum (extra) Participaties uitgegeven, in een zodanig aantal dat op de Aanvangsdatum minimaal 747 en maximaal 950 Participaties op de Aanvangsdatum uitstaan (met eveneens een Intrinsieke waarde van € 10.000 per Participatie).

9.4 (Jaar)vergadering van Participanten

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

De Participanten komen in ieder geval eenmaal per jaar bij elkaar (de jaarvergadering van het Fonds), waarin de voortgang binnen het Fonds en de definitieve resultaten aan de orde komen. In de jaarvergadering legt de Beheerder financiële en technische verantwoording af over het voorgaande jaar. Tevens worden de ontwikkelingen van de portefeuille besproken en geeft de Beheerder adviezen over de korte- en langetermijnstrategie van het Fonds.

De oproeping voor een vergadering van Participanten geschiedt schriftelijk, waaronder mede wordt verstaan de oproeping per e-mail, niet later dan op de 15e dag voor de dag van de vergadering. Bij de oproeping worden

de te behandelen onderwerpen vermeld, de datum en tijdstip waarop en de plaats waar de vergadering wordt gehouden. Van de oproeping wordt tevens op de website van de Beheerder melding gedaan. Over niet of niet tijdig aangekondigde onderwerpen kunnen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Tijdens de jaarvergadering van Participanten worden onder andere de begroting en de jaarrekening besproken, die bestaat uit:

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

Alle besluiten van de vergadering van Participanten worden genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen, tenzij (a) de vergadering niet is opgeroepen conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden of het voorstel van het desbetreffende besluit niet tijdig op de agenda van die vergadering is geplaatst (zie artikel 16 van de Fondsvoorwaarden), (b) het een voorstel betreft tot het doen van extra betalingen door de Participanten om verliezen van het Fonds te verwerken (zie de artikelen 4 lid 5 en 12 lid 5 van de Fondsvoorwaarden), in welke gevallen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen (unanimiteit) in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of (c) het een besluit betreft tot opzegging van de Beheerder of de Houdster of het ontslag van een lid van de Beleggingscommissie, waarvoor een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen is vereist (naast het quorumvereiste dat voor dit besluit geldt).

De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:

- (a) wijziging van de Fondsvoorwaarden;
- (b) benoeming en ontslag van leden van de Beleggingscommissie (met uitzondering van de benoeming van de leden van de Beleggingscommissie op de Aanvangsdatum waartoe de Beheerder bevoegd is);
- (c) opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- (d) opzegging van de Houdster in haar functie van houdster van de activa van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- (e) het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds;
- (f) het aangaan van een financiering anders dan:
 - i een hypothecaire financiering waarmee een of meerdere Objecten (voor een deel) worden gefinancierd op of voor de Aanvangsdatum of een datum waarop een Emissie plaatsvindt;
 - ii de hypothecaire herfinanciering van een hiervoor bedoeld Object; of
 - iii een financiering die als doel heeft om vooruitlopend op een Emissie een Object te verwerven, mits die financiering een maximale looptijd heeft van twaalf maanden, het te lenen bedrag de Aankoopkosten van het betreffende Object én 50% van het Beleggerskapitaal niet overschrijdt en de Houdster toestemming voor de financiering verleent;
- (g) het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements-) verbeteringen – die niet zijn geprognosticeerd – voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van de Objecten) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder;
- (h) vanaf het jaar 2022, de verkoop van een of meerdere Objecten om met de opbrengst daarvan Participaties in te kopen van Participanten die aan de Beheerder hebben aangegeven hun Participaties te willen laten inkopen; en
- (i) vanaf het jaar 2026, de verkoop van alle Objecten in combinatie met de ontbinding van het Fonds.

Besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden, besluiten tot het aangaan van andere financieringen dan die bedoeld onder (f)(i) tot en met (f)(iii) hierboven en besluiten tot het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden waarmee substantiële (rendements-) verbeteringen – die niet zijn geprognosticeerd – voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd, kunnen slechts worden genomen op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster.

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

Besluiten tot opzegging van de Beheerder of de Houdster in hun functie van beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, kunnen door de vergadering van Participanten slechts worden genomen (1) indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen, (2) met een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen (3) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste 2/3e van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een dergelijke vergadering van Participanten niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als hiervoor bedoeld, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier weken na de eerste vergadering waarin, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede vergadering wordt vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten.

Voor het besluit van de vergadering van Participanten tot ontslag van een lid van de Beleggingscommissie zijn de voorgaande voorwaarden (2) en (3) van overeenkomstige toepassing.

Het besluit van de vergadering van Participanten tot benoeming van een lid van de Beleggingscommissie wordt genomen met inachtneming van een (niet-bindende) voordracht van de Beheerder die als eerste in stemming wordt gebracht. Indien de Beheerder geen voordracht heeft gedaan of de voordracht van de Beheerder niet met de vereiste (gewone) meerderheid van stemmen door de vergadering van Participanten wordt aangenomen, wordt gestemd over de voordracht van een of meerdere Participanten, welke voordracht een bevestiging dient te bevatten van de voorgedragen persoon dat hij of zij een eventuele benoeming zal aanvaarden. Indien geen van de voorgedragen personen met de vereiste (gewone) meerderheid van stemmen wordt aangenomen, zal een herstemming plaatsvinden tussen de personen die het hoogste aantal en het daarop volgende aantal stemmen verwierven.

Voor het besluit tot de verkoop van alle Objecten in combinatie met de ontbinding van het Fonds is een meerderheid vereist van 70% van het totaal van de op dat moment uitgegeven en niet-ingekochte Participaties. Indien dit besluit wordt genomen binnen een periode van 10 jaar na de Aanvangsdatum, heeft de Beheerder recht op compensatie voor gedeelde assetmanagement- en propertymanagementvergoedingen.

Met uitzondering van de besluiten tot opzegging van de Beheerder of de Houdster in hun functie van beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, kunnen alle besluiten van de vergadering van Participanten ook buiten vergadering worden genomen, mits het besluit schriftelijk

(waaronder per e-mail) plaatsvindt. Tenzij een besluit buiten de vergadering van Participanten (mede) wordt voorgesteld door de Beheerder, wordt de Beheerder van het voorgenomen besluit op de hoogte gebracht en in de gelegenheid gesteld daarover advies uit te brengen. Voor het beleggen (of herbeleggen) in een Object dat niet past binnen het Beleggingsbeleid is vereist dat een gewone meerderheid van de vergadering van Participanten daartegen geen bezwaar heeft. Hiervoor zal de Beheerder de vergadering van Participanten schriftelijk raadplegen, waarna iedere Participant een maand de tijd heeft om bij de Beheerder schriftelijk zijn bezwaar kenbaar te maken.

Alle Participanten hebben toegang tot de vergadering van Participanten en het recht daarin het woord te voeren, evenals de Beheerder, de Houdster, de Bewaarder en de leden van de Beleggingscommissie alsmede degenen die door de voorzitter van de vergadering van Participanten daartoe wordt aangewezen. Elke Participatie geeft recht op één stem in de vergadering van Participanten. Een Participant kan zich ter vergadering, mits bij schriftelijke volmacht, laten vertegenwoordigen door een andere Participant of door de Beheerder.

De Beheerder, de Houdster, de Bewaarder of leden van de Beleggingscommissie hebben geen stemrecht; zij hebben slechts het recht het woord te voeren in de vergadering van Participanten.

9.5 Uitkeringen uit Exploitatieresultaat en uit Verkoopopbrengst

De rechten die zijn verbonden aan de Participaties op het jaarlijkse Exploitatieresultaat – indien positief – verminderd met de (eventuele) aflossingen op de hypothecaire financiering komen aan de Participanten toe vanaf het moment waarop de betreffende Participaties zijn uitgegeven. Uitkeringen vinden plaats zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Afhankelijk van de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds kan de vergadering van Participanten besluiten het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren of ten laste van de reserve een extra uitkering te doen. Verder kan de Beheerder besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat aan de Participanten te doen. Het streven is dat de Participanten elk kalenderkwartaal een tussentijdse uitkering ontvangen. Indien echter naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, zal de Beheerder besluiten geen of een lagere uitkering te doen.

De Verkoopopbrengsten, na aftrek van de Verkoopkosten en aflossing van de (hypothecaire) financiering, worden uitgekeerd aan de Participanten, tenzij en voor zover de Beheerder besluit (een deel van) de Verkoopopbrengsten te (her)beleggen of, indien naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, besluit geen of een lagere uitkering uit de Verkoopopbrengsten te doen.

De betaalbaarstelling, de samenstelling en de wijze van betaling van uitkeringen worden schriftelijk (waaronder mede begrepen per e-mail) bekendgemaakt aan de adressen van de Participanten, zoals opgenomen in het register van Participanten, en gepubliceerd op de website van de Beheerder. Het voorgaande geldt ook voor een uitkering uit het liquidatie-overschot als bedoeld in sectie 9.6.

9.6 Ontbinding en vereffening van het Fonds

Het Fonds is ontbonden zodra (de belangen in) alle Objecten zijn verkocht en vervreemd.

Zodra het Fonds is ontbonden worden de Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd. Na ontbinding vindt zo spoedig mogelijk de vereffening plaats. Een eventueel resterend liquidatieoverschot komt aan de Participanten ten goede naar evenredigheid van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt. De vereffening geschiedt door de Beheerder die in deze rekening en verantwoording aflegt aan de Participanten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 20).

9.7 Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden of in het Beleggingsbeleid

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

Het Beleggingsbeleid kan op initiatief van de Beheerder worden gewijzigd indien het belang van het Fonds daarmee wordt gediend. Wijzigingen zijn slechts mogelijk nadat de Beleggingscommissie een advies heeft uitgebracht over het voorstel van de Beheerder. Indien de Beheerder in afwijking van het advies van de Beleggingscommissie besluit het Beleggingsbeleid te wijzigen, zal de Beheerder dat schriftelijk aan de Participanten toelichten. De vergadering van Participanten heeft geen stem in het eventueel wijzigen van het Beleggingsbeleid.

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

Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waarbij de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of beperkt dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd of wijzigingen in het Beleggingsbeleid, worden niet ingeroepen alvorens één maand is verstreken na bekendmaking van de wijziging. Binnen die periode van één maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden. De belangrijkste beperking in het uittreden uit het Fonds zal in de praktijk zijn dat de Participant die wenst uit te treden zelf de verantwoordelijkheid heeft een of meerdere partijen aan te wijzen waaraan zijn of haar Participaties kunnen worden uitgegeven, tenzij de Beheerder een dergelijke partij kan aanwijzen (bijvoorbeeld indien de opbrengst van een Emissie hoger is dan de Financieringsbehoefte in verband met die Emissie) of een andere exit-mogelijkheid wordt geboden zoals is beschreven in sectie 4.4. Zie verder ook sectie 9.3.3.

9.8 Klachtenregeling

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

Klachten kunt u telefonisch, schriftelijk of via e-mail indienen bij de Beheerder. Voor het telefoonnummer, postadres en e-mailadres wordt verwezen naar bijlage 7 bij het Prospectus.

9.9 Billijke behandeling van de Participanten

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

- alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd;
- in de Fondsvoorwaarden is vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de activa van het Fonds wordt gehouden door de Houdster en dat de Houdster bij het houden van het vermogen optreedt in het belang van de Participanten. Beschikkingshandelingen die zien op de overdracht en verwerving van – en het vestigen van een beperkt recht op – de Objecten kunnen slechts worden verricht door de Beheerder en de Houdster

gezaamenlijk. Voor de verkoop en vervreemding van de Objecten dient de Houdster toestemming te verlenen en het betalingsverkeer van het Fonds verloopt via de Houdster.

- de Participanten kunnen invloed uitoefenen op de Beheerder en de Houdster, waaronder de opzegging van hen in hun functie (zie voor verdere details over deze invloed sectie 9.4). Ook in het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, is daarvoor de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist (zie ook sectie 14.18 van het Prospectus).

9.10 Beschikbare informatie

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

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

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

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

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

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

- maandelijks een opgave met toelichting, ondertekend door de Beheerder en de Bewaarder, van de totale waarde van de beleggingen van het Fonds, een overzicht van de samenstelling van de beleggingen, het aantal uitstaande Participaties en de meest recent bepaalde Intrinsieke waarde per Participatie onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de Intrinsieke waarde plaatsvond;
- de jaarrekening, het jaarverslag en – voor zover wettelijk vereist – de accountantsverklaring van zowel de Beheerder, de Houdster, de Bewaarder als het Fonds; en
- de halfjaarcijfers van het Fonds.

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

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

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

Sectie 10 | Initiatiefnemer en Beheerder

De Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV) is opgericht in 2007 en structureert vastgoedbeleggingsfondsen. Sectie5 richt zich met name op beleggingen in zorgvastgoed en in winkels en winkelcentra met minimaal een supermarkt. Bij de selectie van objecten in de zorgsector wordt vooral gefocust op de kwaliteit van de locatie met voldoende verzorgingsgebied voor de bestemming.

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

Voor eerdere door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen wordt verwezen naar bijlage 6 bij het Prospectus.

10.1 Beleggers

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

10.2 Waarde

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

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

10.3 Directie

Sectie5 Investments NV

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

drs. Jeroen H. van Valen

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

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

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

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

drs. Bart U. Bearda Bakker

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

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

De heer Bearda Bakker is bestuurder en enig aandeelhouder van Stone Bakery BV gevestigd te Amsterdam. Daarnaast is hij middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV), de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Sectie5 Management BV, Kensington Capital BV en Mackinac BV. Voorts is hij middellijk bestuurder van Oirstede Vastgoed BV, Floorstede Vastgoed BV, Mauritsstede Vastgoed BV, Rijnstede Vastgoed BV, Meerstede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed BV, Annastede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed BV, Volkerstede Vastgoed BV, Forumstede Vastgoed BV, Bergstede Vastgoed BV, Roelofstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed BV, Zilverstede Bestuur BV, Zilverstede Vastgoed BV, Elzenstede Vastgoed BV, Poortstede Vastgoed BV, Beekstede Vastgoed BV, alle gevestigd te Amsterdam.

Sectie5 Beheer BV

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

drs. Wibo H.E. van Ommeren RA MBA

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

Sectie 11 | Deelname

De procedure voor inschrijving voor deelname aan de Eerste Emissie, is voor geïnteresseerde beleggers die geen participant zijn in het huidige Annastede Vastgoed CV beschreven in de Secties 11.1 tot en met 11.3.

Beleggers die participant zijn in het huidige Annastede Vastgoed CV worden persoonlijk benaderd door de Beheerder met de vraag of zij hun belegging in het Fonds vanaf de Aanvangsdatum willen continueren. Zij worden verwezen naar sectie 11.4.

11.1 Inschrijving

Belangstellenden kunnen zich door middel van het bijgevoegde inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in S5 Forum Fonds' aanmelden voor deelname in S5 Forum Fonds. Inschrijving staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in supermarkten en winkelcentra. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Indien geen van de participanten in het huidige Annastede Vastgoed CV de belegging in het Fonds continueert worden met de Eerste Emissie minimaal 747 en maximaal 950 Participaties uitgegeven. Indien alle participanten in het huidige Annastede Vastgoed CV de belegging in het Fonds continueren worden met de Eerste Emissie minimaal 493 en maximaal 696 Participaties uitgegeven. Met de opbrengst van de extra uit te geven Participaties, boven het minimum van 747 uitstaande Participaties, kunnen een of meerdere additionele Objecten worden aangekocht, kan het percentage van de hypothecaire lening ten opzichte van het eigen vermogen tijdelijk worden verlaagd en/of kan (een deel) tijdelijk liquide worden aangehouden, in euro, op een bank- of spaarrekening.

Deelname in S5 Forum Fonds is mogelijk met Participaties van € 10.000 (te vermeerderen met Emissievergoeding).

De Emissievergoeding wordt berekend volgens de volgende staffel:

- bij deelname van minder dan € 100.000 in het Fonds wordt 3,0% over het bedrag van deelname aan Emissievergoeding in rekening gebracht;
- bij deelname van € 100.000 of meer doch minder dan € 250.000 wordt 2,0% over het bedrag van deelname aan Emissievergoeding in rekening gebracht;
- bij deelname van € 250.000 of meer wordt 1,0% over het bedrag van deelname aan Emissievergoeding in rekening gebracht.

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

Het Inschrijvingsformulier wordt verstrekt tezamen met het Prospectus en is op te vragen bij Sectie 5 (www.sectie5.nl).

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 28 februari 2019 of, indien eerder, op het moment dat alle Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op 28 februari 2019 niet op een zodanig aantal Participaties is ingeschreven dat op de Aanvangsdatum ten minste 747 Participaties zullen uitstaan, de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 30 april 2019. De Beheerder zal besluiten de Eerste Emissie niet te laten doorgaan indien op 30 april 2019 niet op een zodanig aantal Participaties is ingeschreven dat op de Aanvangsdatum ten minste 747 Participaties zullen uitstaan. Het minimale aantal beschikbare Participaties hangt af van het aantal participanten in het huidige Annastede Vastgoed CV dat hun belegging in het Fonds op de Aanvangsdatum continueert. Indien geen van die participanten hun belegging continueert bedraagt het minimale aantal beschikbare Participaties op de Aanvangsdatum 747. Continueren al die participanten hun belegging dan bedraagt het minimale aantal 493. Mocht de Eerste Emissie geen doorgang vinden, dan worden eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissievergoeding) onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

Door ondertekening van het inschrijvingsformulier verleent u een onherroepelijke – behoudens het zich voordoen van de situatie als beschreven in sectie 11.3 – volmacht aan de Beheerder om namens u de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en u tot het Fonds te laten toetreden als Participant. Voorts verplicht u zich tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, verschuldigd is. Er geldt een volledige inleg, hetgeen inhoudt dat de inschrijver alvorens hij/zij toetreedt tot het Fonds het volledig verschuldigde bedrag ineens, onvoorwaardelijk en onherroepelijk moet hebben voldaan op de hierna vermelde wijze.

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

11.2 Toewijzing

De toewijzing op de inschrijving voor de Eerste Emissie vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na ontvangst van het volledig ingevulde inschrijvingsformulier met bijlagen en toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties. Vervolgens ontvangt u een betalingsverzoek. Hierin is opgenomen wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Houdster. Tegelijkertijd met het bericht van toewijzing van Participaties en het betalingsverzoek dan wel op een latere datum, wordt u tevens geïnformeerd over de datum van uitgifte en hoeveel Participaties in totaal op de Aanvangsdatum zijn uitgegeven en uitstaan. De uiterste datum waarop de Participaties worden uitgegeven is 30 april 2019 (in het geval de beoogde Aanvangsdatum van 28 februari 2019 wordt uitgesteld).

De Beheerder houdt zicht het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren.

11.3 Het herroepelijk worden van een inschrijving voor de Eerste Emissie

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

- in de periode tussen het uitkomen van dit Prospectus en de Aanvangsdatum nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in dit Prospectus opgenomen prognoses voor de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Exploitatiekosten, huuropbrengsten van de Objecten of de rente voor de hypothecaire financiering; en
- na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds, het verwacht Gemiddeld direct rendement over de eerste tien jaar na de Aanvangsdatum minder dan 6,0% per jaar bedraagt.

Indien een afwijking als bedoeld onder a zich voordoet voor de Aanvangsdatum, herberekent de Beheerder de prognose conform het rendementsmodel. Indien het herberekende Gemiddeld direct rendement als bedoeld onder b dan minder dan 6,0% bedraagt, worden de reeds ingeschreven Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd. Binnen twee weken nadien kunnen inschrijvingen worden herroepen door de Beheerder daar schriftelijk over te berichten. Als na herberekening het Gemiddeld direct rendement minder dan 6,0% blijkt te bedragen zal voorts een addendum op het Prospectus met aanvullende informatie worden gepubliceerd.

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

11.4 Inschrijving voor conversie (participanten in het huidige Annastede Vastgoed CV)

Indien u participant bent in het huidige Annastede Vastgoed CV en u heeft aangegeven uw belegging in het Fonds vanaf de Aanvangsdatum te willen continueren, worden de door u gehouden participaties op de Aanvangsdatum geconverteerd in Participaties in het Fonds.

Met de conversie wordt iedere participatie in het huidige Annastede Vastgoed CV op de Aanvangsdatum geconverteerd naar een zodanig aantal Participaties dat de Intrinsieke waarde daarvan zo veel als mogelijk gelijk zal zijn aan de intrinsieke waarde van de geconverteerde participaties in het huidige Annastede Vastgoed CV (waarbij de laatste wordt berekend overeenkomstig de methodiek voor de berekening van de Intrinsieke waarde van de Participaties). Omdat (vanaf de Aanvangsdatum) uitsluitend gehele Participaties – en geen fracties van Participaties – in het Fonds kunnen worden gehouden, wordt het aantal participaties in Annastede Vastgoed CV dat wordt geconverteerd in Participaties in het Fonds, naar beneden afgerond zodanig dat u vanaf de Aanvangsdatum gehele Participaties in het Fonds zal houden. Het verschil in Intrinsieke waarde tussen uw geconverteerde participaties in Annastede Vastgoed CV en de door u op de Aanvangsdatum gehouden Participaties in het Fonds wordt in euro aan u uitgekeerd. Daarnaast ontvangt u het deel van de Selectie- en transactievergoeding en van de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding dat naar verhouding over uw Participaties is toe te rekenen aan de waarde van het Object IJsselstein (ten opzichte van de totale waarde van alle Objecten) terug van de Initiatiefnemer respectievelijk Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV. Verder betaalt u geen Emissievergoeding.

Zo spoedig mogelijk na de Aanvangsdatum ontvangt u een bevestiging van de datum van conversie, in hoeveel Participaties uw participaties in het huidige Annastede Vastgoed CV zijn geconverteerd, de Intrinsieke waarde, het totaal aantal op de Aanvangsdatum uitgegeven en uitstaande Participaties en een specificatie van de terug te ontvangen bedragen aan Selectie- en transactievergoeding en Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding. De uiterste datum waarop de conversie zal plaatsvinden is 30 april 2019 (in het geval de beoogde Aanvangsdatum van 28 februari 2019 wordt uitgesteld).

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot:

Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV

Handelsweg 59 C

1181 ZA Amstelveen

Telefoon: 020 - 643 8381

E-mail: info@reyersen.nl

Website: www.reyersen.nl

Sectie 12 | Definities

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

Aankoopkosten

De eenmalige kosten die voor en bij de aankoop van een Object worden gemaakt, zijnde: de overdrachtsbelasting, makelaarskosten, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten en notariskosten. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 7.1.1.

Aanvangsdatum

De datum waarop het Fonds de in dit Prospectus aangeboden Participaties zal uitgeven, naar verwachting op 28 februari 2019 en uiterlijk op 30 april 2019.

AFM

De stichting Autoriteit Financiële Markten.

Afschrijvingen

Afschrijvingen van de geactiveerde Initiatiekosten en Financieringskosten.

Beheerder

Sectie5 Beheer BV, de beheerder van het Fonds in de zin van artikel 1:1 van de Wft. De Beheerder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan het John M. Keynesplein 5, (1066 EP) Amsterdam. De Beheerder is in Nederland opgericht op 6 september 2011 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53488253.

Beleggerskapitaal

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

Beleggingsbeleid

Het in sectie 4 geformuleerde beleid en criteria waar de beleggingen van het Fonds in beginsel in dienen te passen.

Beleggingscommissie

De commissie bestaande uit drie leden die de Beheerder niet-bindend adviseert bij aan- en verkopen van Objecten en bij eventuele wijzigingen van het Beleggingsbeleid.

Bewaarder

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

Bruto-vloeroppervlakte (B.V.O.)

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

Compensatie voor niet-aftrekbare BTW

Wanneer vergoedingen die door dienstverleners in rekening worden gebracht aan het Fonds niet belast zijn met BTW, leiden de dienstverleners BTW-schade. Dit is het geval omdat zij alsdan de aan hen in rekening gebrachte BTW door derden niet of slechts gedeeltelijk in vooraftek kunnen brengen. Deze BTW-schade wordt gecompenseerd voor zover die direct dan wel indirect toerekenbaar is aan de niet met BTW belaste vergoeding die in rekening is gebracht door de Initiatiefnemer (Selectie- en transactievergoeding, garantstellingsvergoeding in verband met het Object Leeuwarden) of de Beheerder (assetmanagementvergoeding, propertymanagementvergoeding,

vergoedingen voor additionele werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren (zie ook artikel 13 leden 2 en 3 van de Fondsvoorwaarden), de Performance fee en de Verkoopvergoeding).

Direct rendement

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

DNB

De Nederlandsche Bank NV.

Eerste Emissie

De uitgifte van Participaties op de Aanvangsdatum.

Emissie

Elke uitgifte van Participaties na de Eerste Emissie, waarmee additioneel Beleggerskapitaal wordt bijeengebracht voor de aankoop van en belegging in additionele Objecten.

Emissievergoeding

De vergoeding voor het bijeen brengen van het Beleggerskapitaal op de Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt. De Emissievergoeding maakt geen onderdeel uit van de prognoses en komt derhalve niet ten laste van het Beleggerskapitaal of vermogen van het Fonds. De in het Prospectus opgenomen deelnamebedragen zijn exclusief Emissievergoeding. De Emissievergoeding komt ten goede aan Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV die bijdraagt aan het bijeenbrengen van het Beleggerskapitaal, en bedraagt een percentage van het bijeen gebrachte Beleggerskapitaal.

Exploitatiekosten

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en de Objecten zoals (maar niet beperkt tot) de assetmanagementvergoeding, propertymanagementvergoeding, de Performance fee, de eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerende zaak belasting), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de AFM en DNB, de kosten van de Bewaarder en de Houdster) en hypotheekrente. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 7.3.1.

Exploitatierendement

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

Exploitatieresultaat

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

Financieringsbehoefte

Het totaal bijeen te brengen vermogen van het Fonds op de Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, bestaande uit de som van de Fondsinvestering en de liquiditeitsreserve.

Financieringskosten

De afsluitprovisie, gebruikelijk een percentage over de hoofdsom van een hypothecaire financiering, die door de hypothecaire financier in rekening wordt gebracht.

Fonds

Annastede Vastgoed CV, een fiscaal transparante commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, dat op 2 december 2009 is aangegaan te Amsterdam (Nederland) en op de Aanvangsdatum wordt omgevormd tot een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening met de naam S5 Forum Fonds. Vanaf de Aanvangsdatum vormt het Fonds een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster. Het Fonds houdt kantoor aan het adres van de Beheerder. Het Fonds is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM.

Fondsinvestering

Het bedrag van de investering door het Fonds op de Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, opgebouwd uit de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten en Financieringskosten.

Fondsvoorwaarden

De fondsvoorwaarden van S5 Forum Fonds, tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten (bijlage 1 bij het Prospectus).

Gemiddeld direct rendement

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

Gemiddeld exploitatierendement

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

Houdster

Stichting S5 Forum Fonds (voorafgaand aan de Aanvangsdatum: Stichting Bewaarder Annastede), een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan Woudenbergseweg 11, (3953 ME) Maarsbergen. Stichting S5 Forum Fonds is in Nederland opgericht op 17 december 2009 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 20164375. Stichting S5 Forum Fonds zal optreden als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft.

Initiatiefnemer

De initiatiefnemer van het Fonds, Sectie5 Investments NV, een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan het John M. Keynesplein 5, (1066 EP) Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32124762.

Initiatiekosten

De kosten die ten behoeve van het Fonds voor en bij de Eerste Emissie en elke Emissie nadien zijn of worden gemaakt, zijnde: herstructureringskosten (alleen bij de Eerste Emissie), adviseurskosten, Selectie- en transactievergoeding, kosten voor het opstellen en goedkeuren door de AFM van het Prospectus alsmede marketingkosten, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en niet-verrekenbare BTW. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 7.1.2.

Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde wordt bepaald door het eigen vermogen per een Waarderingsdatum te delen door het aantal uitstaande Participaties op die datum. Het bedoelde eigen vermogen wordt bepaald volgens de in sectie 14.11 bedoelde algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds waarbij de vastgoedbeleggingen gewaardeerd worden tegen de

reële waarde op basis van het meest recente taxatierapport opgesteld door een externe taxateur. Het taxatierapport wordt ten minste eenmaal per jaar per 31 december opgesteld alsook op elke dag dat een Emissie plaatsvindt. De externe taxateur dient onder toezicht te staan van RICS en ingeschreven te zijn in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, en de taxatie dient te voldoen aan de richtlijnen van de RICS Taxatiestandaarden inclusief de "International Valuation Standards" (het zogenoemde "Red Book") en van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Objecten

De – voor rekening en risico van de Participanten – door de Houdster in juridische eigendom:

- (a) op de Aanvangsdatum verworven en te verwerven registergoederen die zijn beschreven in sectie 6 van het Prospectus; en
- (b) nadien te verwerven registergoederen die op het moment van verwerving passen in het Beleggingsbeleid van het Fonds (tenzij een gewone meerderheid van de vergadering van Participanten geen bezwaar maakt tegen een belegging buiten het Beleggingsbeleid, in welk geval in een Object kan worden belegd dat niet past binnen het Beleggingsbeleid), een en ander zo lang als het registergoed niet is vervreemd.

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

De vergoeding waartoe Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV ten laste van het vermogen van het Fonds is gerechtigd, ter grootte van 3% (exclusief BTW) van het Beleggerskapitaal dat op de Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt bijeen wordt gebracht, voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering van het Fonds of een Emissie.

Participant

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

Participatie

Het recht van deelname in het Fonds, uit te geven op de Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt tegen een uitgifteprijs van € 10.000 elk, dat een (niet nominale) vordering in geld op de Houdster vormt ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Houdster is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds.

Performance fee

De Performance fee is aan de Beheerder verschuldigd in het geval dat op basis van de jaarrekeningen van het Fonds wordt vastgesteld dat het gemiddelde Exploitatieresultaat over de drie voorgaande boekjaren, vermeerderd met het gemiddelde Verkoopresultaat over de drie voorgaande boekjaren, meer bedraagt dan 7,0% van het Beleggerskapitaal. De Performance fee bedraagt 20% (exclusief BTW) over het meerdere boven de bedoelde 7,0%. Indien er in de voorgaande drie boekjaren geen Objecten zijn verkocht telt uitsluitend het Exploitatieresultaat mee in het bepalen van de omvang van de Performance fee. Het effect van de Performance fee is dat van het aan de Participanten uitkeerbaar rendement boven de 7,0% per jaar 20% (exclusief BTW) aan de Beheerder toekomt. Van elk procentpunt boven de 7,0% uitkeerbaar rendement per jaar komt derhalve 0,2% (exclusief BTW) aan de Beheerder toe. De Performance fee wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Prospectus

Dit Prospectus met bijlagen en de door middel van verwijzing opgenomen informatie.

Selectie- en transactievergoeding

De vergoeding waartoe de Initiatiefnemer is gerechtigd voor haar werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van Objecten, begeleiding van due diligence processen, het aanvragen en beoordelen van de hypothecaire financiering en verzekeringen, het voorbereiden van de documentatie die verband houdt met een Emissie (waaronder de Eerste Emissie) en compliance werkzaamheden. Deze vergoeding komt ten laste van het vermogen van het Fonds en bedraagt 3,0% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de Objecten die op of voor de Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, worden verworven. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.

Verkoopkosten

De kosten die verband houden met de verkoop en vervreemding van een Object. Bij de verkoop en vervreemding van een Object betreffen dat naast de Verkoopvergoeding eventuele additionele advieskosten, zoals de kosten van een makelaar, en/of boetes bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering voor rekening van het Fonds. Deze zijn (inclusief de Verkoopvergoeding) begroot op 2% van de verkoopprijs (exclusief BTW) maar kunnen afhankelijk van de omstandigheden hoger of lager uitvallen.

Verkoopopbrengsten

De opbrengst uit de verkoop van een of meerdere Objecten.

Verkoopresultaat

De Verkoopopbrengsten verminderd met de Verkoopkosten.

Verkoopvergoeding

De vergoeding waartoe de Beheerder gerechtigd is bij verkoop en levering van een Object ter hoogte van 1,25% over de verkoopprijs (exclusief BTW). De Verkoopvergoeding is ook verschuldigd aan de Beheerder in het geval een Object wordt vervreemd door middel van overdracht van de Participaties. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.

Verkrijgingsprijs

De aankoopprijs voor een Object verhoogd met de Aankoopkosten in verband met de koop en verwerving van dat Object.

Waarderingsdatum

Elke dag waarop door de Beheerder de Intrinsieke waarde wordt berekend en gepubliceerd, zijnde 31 december van elk jaar alsook op elke dag dat een Emissie of een verhandeling van Participaties plaatsvindt.

Wft

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

Sectie 13 | Mededeling Beheerder

De Beheerder is verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie. RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV te Amsterdam (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleding van sectie 8 van het Prospectus bepaald en Cushman & Wakefield VOF (met hoofdvestiging te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleding van het in bijlage 5 bij het Prospectus opgenomen taxatierapport bepaald. RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV en Cushman & Wakefield VOF hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van respectievelijk sectie 8 en bijlage 5, in welke sectie en bijlage hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

Geen van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV, Cushman & Wakefield VOF of Knowledge in Store houdt enig wezenlijk belang – of zal voorzienbaar enig wezenlijk belang houden – in het Fonds.

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

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

De Beheerder verleent geen toestemming voor het gebruik van het Prospectus voor verdere doorverkoop of plaatsing van de Participaties door financiële intermediairs. De Beheerder verleent toestemming aan Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV voor het gebruik van het Prospectus bij haar activiteiten in het onder de aandacht brengen van de Participaties in Nederland en aanvaardt in dat verband de verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt uiterlijk op 30 april 2019 of, indien eerder, op het moment dat alle Participaties zijn toegewezen. Gedurende de voormelde periode kan Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV de Participaties onder de aandacht brengen van potentiële beleggers.

Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV is verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.

Amsterdam, 29 januari 2019

Sectie 14 | Juridische aspecten

14.1 Prospectus

Dit Prospectus is, uitsluitend in de Nederlandse taal, verkrijgbaar vanaf de datum van dit Prospectus via de website van de Beheerder (www.sectie5.nl).

Op het Prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen 1 tot en met 7 en de door middel van verwijzing opgenomen informatie worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname zijn er geen rechten aan het Prospectus te ontleen. Niemand is gemachtigd in verband met het onder de aandacht brengen of de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in een jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

14.2 Rechtsvorm, omvorming van en toetreding tot het Fonds op de Aanvangsdatum

Op 2 december 2009 is Annastede Vastgoed CV opgericht. De commanditaire vennootschapsovereenkomst van Annastede Vastgoed CV zal op de Aanvangsdatum worden gewijzigd in de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten) die zijn opgenomen als bijlage 1 bij het Prospectus, waardoor Annastede Vastgoed CV wordt omgevormd tot een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening (het Fonds) met de naam S5 Forum Fonds.

Vanaf de Aanvangsdatum vormt het Fonds een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster. Het Fonds is geen gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek, geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard.

Van de beleggers die thans participawnt zijn in het huidige Annastede Vastgoed CV en die op de Aanvangsdatum hun belegging continueren, wordt iedere participatie in het huidige Annastede Vastgoed CV op de Aanvangsdatum krachtens een overgangsbepaling in de Fondsvoorwaarden geconverteerd naar een zodanig aantal Participaties dat de Intrinsieke waarde daarvan zo veel als mogelijk gelijk zal zijn aan de intrinsieke waarde van de geconverteerde participaties in het huidige Annastede Vastgoed CV (waarbij de laatste wordt berekend overeenkomstig de methodiek voor de berekening van de Intrinsieke waarde van de Participaties). Omdat (vanaf de Aanvangsdatum) uitsluitend gehele Participaties – en geen fracties van Participaties – in het Fonds kunnen worden gehouden, wordt het aantal participaties in Annastede Vastgoed CV dat wordt geconverteerd in Participaties in het Fonds, voor ieder van de hier bedoelde beleggers naar beneden afgerond zodanig dat deze beleggers vanaf de Aanvangsdatum gehele Participaties in het Fonds houden. Het verschil in Intrinsieke waarde tussen hun geconverteerde participaties in Annastede Vastgoed CV en de door hen op de Aanvangsdatum gehouden Participaties in het Fonds wordt in euro aan hen uitgekeerd.

Overige Participanten – anders dan de beleggers in het huidige Annastede Vastgoed CV – die deelnemen aan de Eerste Emissie treden op de Aanvangsdatum toe tot het Fonds op basis van de Fondsvoorwaarden.

Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties aan de Participanten. De Objecten worden aangekocht, geëxploiteerd en verkocht voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds.

14.3 Toepasselijk recht en geschillen

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

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

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

Een vonnis van een rechter in een andere lidstaat van de Europese Unie wordt in het algemeen in Nederland erkend en kan in Nederland ten uitvoer worden gelegd.¹⁷

14.4. Aansprakelijkheid Participanten

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

14.5 Looptijd Fonds

De looptijd van het Fonds is onbepaald, maar zal eindigen indien en zodra alle (belangen in de) Objecten zijn vervreemd en voor het Fonds aan alle verplichtingen volledig, onvoorwaardelijk en onherroepelijk is voldaan, waaronder het doen van de einduitkering aan de Participanten. Het Fonds kent geen vastgesteld beleid dat de Objecten na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd.

14.6 Doel van het Fonds

Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten conform het Beleggingsbeleid – in supermarkten en winkelcentra – om hen in de opbrengst daarvan te laten delen (zie artikel 2 van de Fondsvoorwaarden).

Indien de opbrengst van een Emissie, waaronder de Eerste Emissie, hoger is dan de Financieringsbehoefte kan de Beheerder die hogere opbrengst tijdelijk liquide aanhouden als reservering voor de aankoop van een of meerdere additionele Objecten, aanwenden voor de aankoop van een of meerdere Objecten en/of die hogere opbrengst aanwenden als 'extra' betaling op de koopsom voor de Objecten waarvoor het Fonds de verplichting tot koop is aangegaan om zodoende tijdelijk een lagere hypothecaire financiering voor die Objecten te realiseren. Vanaf 2022 of nadat het Fonds meer dan € 150 miljoen aan belegd vermogen heeft, kan de Beheerder besluiten hogere opbrengsten uit een Emissie aan te wenden voor de inkoop van Participaties (indien en voor zover Participanten zich daarvoor aanmelden). Het aanhouden van liquiditeiten vindt plaats in euro, op een bank- of spaarrekening.

14.7 Adres van het Fonds

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

14.8 Participaties en deelname

De Participaties luiden op naam. Er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en de Participaties kennen geen nominale waarde. Uitgifte van Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op de Aanvangsdatum en,

¹⁷ Mits het vonnis een eindvonnis betreft in een burgerlijke- of handelszaak en het eindvonnis valt binnen de reikwijdte van de Europese verordening betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke- en handelszaken.

nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, krachtens het bepaalde in artikel 4 lid 2 van de Fondsvoorwaarden.

Een Participant kan op de Aanvangsdatum in het Fonds participeren door in te schrijven op een of meer Participaties tegen een uitgifteprijs van € 10.000 elk (exclusief Emissievergoeding). Het aantal bij de Eerste Emissie beschikbare Participaties bedraagt minimaal 747 en maximaal 950.

14.9 Participaties die in een gemeenschap vallen

Indien een Participatie in een gemeenschap valt, zullen de deelgenoten van die gemeenschap gezamenlijk als een Participant worden beschouwd. De deelgenoten zijn verplicht een vertegenwoordiger aan te wijzen die bevoegd is namens hen op te treden. De aangewezen vertegenwoordiger wordt als zodanig opgenomen in het register van Participanten.

14.10 Boekjaar en verslaggeving van het Fonds

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. De balans en de winst- en verliesrekening van het Fonds worden jaarlijks door een accountant gecontroleerd, tezamen met het jaarverslag met de oproep voor de jaarvergadering aan de Participanten toegestuurd en binnen zes maanden na het einde van het boekjaar ter vaststelling aan de vergadering van Participanten voorgelegd. De opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring van het Fonds worden vanaf de dag van de oproeping tot de jaarlijkse vergadering van Participanten waarin deze worden behandeld, gepubliceerd op de website van de Beheerder. Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en de accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.

In het verslag van de Beheerder (onderdeel van het jaarverslag van het Fonds) wordt verslag gedaan van de Intrinsieke waarde. Na de Aanvangsdatum wordt telkens wanneer Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), de Intrinsieke waarde per Participatie onverwijld op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl) geplaatst. Daarbij wordt vermeld op welk moment de bepaling van de Intrinsieke waarde plaatsvond.

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

De controlerende accountant is Deloitte Accountants BV. De tekenend accountant die werkzaam is bij Deloitte Accountants BV is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

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

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

De grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn opgenomen in de toelichting van het tussentijds financieel verslag in bijlage 3.

14.12 De Houdster

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

zal de juridisch rechthebbende zijn tot de rechten die onderdeel vormen van de vermogensbestanddelen van het Fonds en alle verplichtingen ter zake het vermogen van het Fonds worden op naam van de Houdster aangegaan, een en ander voor rekening en risico van de Participanten en zoals is bepaald in de Fondsvoorwaarden. De Participanten, naar rato van het aantal Participaties dat zij houden, hebben een (niet nominale) vordering op de Houdster ter grootte van het vermogen van het Fonds. Die (niet nominale) vordering is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds.

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

In de Fondsvoorwaarden wordt onder meer vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de Objecten wordt gehouden door de Houdster, dat de Houdster bij het houden van het vermogen optreedt in het belang van de Participanten en dat beschikkingshandelingen die zien op de overdracht en verwerving van – en het vestigen van een beperkt recht op – de Objecten slechts kunnen worden verricht door de Beheerder en de Houdster gezamenlijk (zie ook hierna sectie 14.13). Voor de verkoop en vervreemding van de Objecten dient de Houdster toestemming te verlenen. Daarnaast verloopt het betalingsverkeer van het Fonds via de Houdster.

De Houdster is een stichting naar Nederlands recht, met de (statutaire) naam Stichting S5 Forum Fonds. De Houdster is bij notariële akte opgericht op 17 december 2009 onder de naam Stichting Bewaarder Annastede. De statuten van de Houdster worden op of omstreeks de Aanvangsdatum gewijzigd (waarbij onder meer de naam wordt gewijzigd, in Stichting S5 Forum Fonds). Vanaf de datum van dit Prospectus zijn de huidige statuten en de concept akte van wijziging van de statuten kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

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

De Houdster draagt overeenkomstig haar doelstelling en met inachtneming van de bepalingen van de Fondsvoorwaarden zorg voor onder andere het volgende:

- het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve (van het vermogen) van het Fonds waarop alle ten gunste (van het vermogen) van het Fonds (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en het op aanwijzing van de Beheerder aanwenden van die bedragen ter verwezenlijking van het doel van het Fonds;
- het verkrijgen en houden van de eigendom, in juridische zin, van de Objecten, voor rekening en risico van de Participanten;
- het innen van de liquide middelen waaronder begrepen de ontvangsten in verband met de verhuur en verkoop van (de belangen in) de Objecten, en het uitkeren van liquide middelen aan de Participanten ingevolge de Fondsvoorwaarden; en
- het op aangeven van de Beheerder (meewerken aan het) vervreemden van (delen van) de vermogensbestanddelen van het Fonds, waaronder (delen van) de Objecten.

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

14.13 De Beheerder

Sectie5 Beheer BV treedt op als beheerder van het Fonds. Sectie5 Beheer BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres John M. Keynesplein 5, 1066 EP Amsterdam. De statuten van de Beheerder zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

De Beheerder draagt met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden zorg voor het beheer en een verantwoorde exploitatie van het Fonds en van de Objecten. De Beheerder is in dat verband belast met onder meer het financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van het Fonds. Onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden voert de Beheerder het beheer over de Objecten zelfstandig uit, onafhankelijk van de Houdster en – maar wel onder toezicht van – de Bewaarder. In dat verband is de Beheerder bevoegd de Houdster te vertegenwoordigen, zij het dat beperkingen zijn gesteld aan die vertegenwoordigingsbevoegdheid; de Beheerder kan alleen tezamen met de Houdster beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van – en het vestigen van een beperkt recht op – de Objecten.

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

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

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de voornoemde heren Van Valen en Bearda Bakker, en de heer Van Ommeren. Hun curricula vitae zijn opgenomen in sectie 10 – Initiatiefnemer en Beheerder.

De Beheerder voert tevens het beheer over Molenstede Vastgoedfonds, S5 Vitae Fonds, NL Woningfonds 1, Hovelstede Vastgoedfonds, Gelderstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, S5 SPF Retailfonds, S5 Armando Vastgoed, Heijdestede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfonds, Beekstede Vastgoed CV, Poortstede Vastgoed CV, Zilverstede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed CV en Meerstede Vastgoed CV. De Initiatiefnemer voert tevens het beheer over Elzenstede Vastgoed CV, Roelofstede Vastgoed CV, Bergstede Vastgoed CV, Forumstede Vastgoed CV, Volkerstede Vastgoed CV, Annastede Vastgoed CV, Raadstede Vastgoed CV, Rijnstede Vastgoed CV, Mauritsstede Vastgoed CV, Oirstede Vastgoed CV en Maatschap Schansstede. Voor een verdere beschrijving van de activiteiten van de Initiatiefnemer wordt verwezen naar sectie 10 – Initiatiefnemer en Beheerder.

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

14.14 De Bewaarder

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

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

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

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

en meer in het algemeen:

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

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

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

14.15 Vervanging van de Beheerder of de Houdster

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

Met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden kunnen de Beheerder en/of de Houdster in hun functie worden opgezegd bij besluit van de vergadering van Participanten. Voor dat besluit is een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen vereist en dient er aan een quorumvereiste te worden voldaan, zie ook sectie 9.4. Dit besluit kan alleen worden genomen indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen. Daarnaast kan de Houdster, in het geval dat deze toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, worden opgezegd door de Beheerder of kan de Beheerder de bestuurder(s) van de Houdster ontslaan. Ook hiervoor geldt een opzegtermijn van drie maanden.

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

14.16 Verjaringstermijn van uitkeringen aan Participanten

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

14.17 Wft

Vergunningplicht (2:65 Wft)

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

De AFM heeft aan de Bewaarder een vergunning verleend voor het uitoefenen van het bedrijf van bewaarder als bedoeld in artikel 2:3i Wft. De Bewaarder staat onder toezicht van de AFM en DNB.

Prospectusplicht (5:2 Wft)

Op grond van artikel 5:2 Wft is ter zake van de aanbieding van de Participaties door de Beheerder een door de AFM goedgekeurd prospectus vereist. Het Prospectus is op 29 januari 2019 goedgekeurd door de AFM.

14.18 Belangenconflicten en gelieerde ondernemingen

De Initiatiefnemer is gelieerd aan de Beheerder (zie ook sectie 14.13). De Beheerder, die tot de Aanvangsdatum optreedt als beheerder van Annastede Vastgoed CV, heeft in verband met het omvormen van Annastede Vastgoed CV in het Fonds recht op een vergoeding van 1,25% van de waarde van het Object IJsselstein (als veronderstelde verkoopprijs conform de commanditaire vennootschapsovereenkomst van Annastede Vastgoed CV) en de Initiatiefnemer heeft op de Aanvangsdatum recht op de Selectie- en transactievergoeding van 3% over de koopsom van, onder meer, dit Object IJsselstein. Deze tegenstrijdigheid van belangen tussen enerzijds de Beheerder en de Initiatiefnemer en anderzijds het Fonds is naar het oordeel van de Beheerder beheerst doordat de transactie tot stand komt onder marktconforme condities. De marktconformiteit is gewaarborgd door de waardering van (onder meer) het Object IJsselstein door een onafhankelijk taxateur (Cushman & Wakefield) en doordat de percentages voor bedoelde vergoedingen gelden voor andere beleggingsfondsen die de Initiatiefnemer heeft geïnitieerd en de Beheerder beheert.

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

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

14.19 Corporate Governance Code

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

14.20 Geen compensatie bij onjuiste berekening Intrinsieke waarde

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

14.21 Belangrijke mededelingen

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

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

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

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

Sectie 15 | Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer en werkkapitaal

15.1 Risicobeheer

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

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

15.2 Hefboomfinanciering

De Objecten waarin het Fonds belegt, zijn of worden bij verwerving voor een deel gefinancierd met een hypothecaire financiering, voor maximaal 70% van de Financieringsbehoefte. Verder zal het Fonds additionele hypothecaire financieringen aangaan voor Objecten die in een latere fase, na de Aanvangsdatum in het kader van een Emissie, door het Fonds ter belegging worden aangekocht, eveneens voor maximaal 70% van de Financieringsbehoefte in verband met de desbetreffende Emissie. Verder kan de Beheerder besluiten tot het hypothecair herfinancieren van een of meerdere Objecten, bij het eindigen van de looptijd van een hypothecaire financiering of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van (een) nieuwe hypothecaire financiering(en). Bij een hypothecaire herfinanciering mag de financiering niet meer bedragen dan 70% van de meest recente getaxeerde waarde (kosten koper) van het betreffende Object.

Daarnaast worden voor de Objecten naar verwachting geen (additionele) leningen aangegaan. Het eventueel aangaan van andere leningen dan een hypothecaire financiering bij verwerving van een Object of de hypothecaire herfinanciering van een Object kan uitsluitend plaatsvinden:

- indien de financiering als doel heeft om vooruitlopend op een Emissie een Object te verwerven, mits de looptijd van de financiering maximaal twaalf maanden bedraagt, de hoofdsom van de financiering niet meer bedraagt dan de Aankoopkosten van het betreffende Object én niet meer bedraagt dan 50% van het Beleggerskapitaal en de Houdster voor de financiering toestemming verleent; of
- op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster, en uitsluitend na de goedkeuring door de vergadering van Participanten met volstrekte meerderheid van de stemmen. Voor dergelijke leningen gelden geen beperkingen voor maximaal te lenen bedragen (anders dan een beperking waartoe de vergadering van Participanten kan besluiten).

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

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

15.3 Liquiditeitsbeheer

De omvang van de liquiditeitsreserve (zie ook sectie 7.2.3 van het Prospectus) is bepaald voor een periode van 10 jaar op basis van de voor en/of op de Aanvangsdatum verworven en/of te verwerven Objecten, mede aan de hand van de uitkomsten van het due diligenceonderzoek en (de exploitatieprognose in combinatie met) de liquiditeitsprognose, en houdt rekening met een zekere marge. Bij volgende Emissies zal de Beheerder telkens opnieuw een verantwoorde omvang van de liquiditeitsreserve vaststellen.

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

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

Indien:

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

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

15.4 Werkkapitaal

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van S5 Forum Fonds naar haar oordeel voor ten minste de eerste 12 maanden vanaf de datum van het Prospectus, toereikend is om aan de huidige behoeften te voldoen.

Sectie 16 | In het Prospectus opgenomen informatie door middel van verwijzing

Opgenomen informatie door middel van verwijzing:

Financieel Overzicht 2015 Annastede Vastgoed CV www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/Financieel-overzicht-2015-Annastede-Vastgoed.pdf

Financieel Overzicht 2016 Annastede Vastgoed CV www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/Financieel-overzicht-2016-Annastede-Vastgoed.pdf

Financieel Overzicht 2017 Annastede Vastgoed CV www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/Financieel-overzicht-2017-Annastede-Vastgoed.pdf

Bijlage 1 | Fondsvoorwaarden van S5 Forum Fonds

DEFINITIES

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

Aankoopkosten:
De eenmalige kosten die voor en bij de aankoop van een Object worden gemaakt (als bedoeld in sectie 7.1.1 van het Prospectus), zijnde: de overdrachtsbelasting, makelaarskosten, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten en notariskosten.

Aanvangsdatum:
De datum waarop het Fonds de in het Prospectus aangeboden Participaties zal uitgeven, naar verwachting op 28 februari 2019 en uiterlijk op 30 april 2019.

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

Beheerder:
De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: John M. Keynesplein 5, 1066 EP Amsterdam) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sectie5 Beheer BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 53488253.

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

Beleggingsbeleid:
Het beleid waar de beleggingen van het Fonds in beginsel, onverminderd het bepaalde in artikel 6 lid 2 onder (i), in dienen te passen en de criteria waaraan die beleggingen dienen te voldoen. Op de Aanvangsdatum is dat het in sectie 4 van het Prospectus geformuleerde beleggingsbeleid.

Beleggingscommissie:
De commissie bestaande uit drie leden die de Beheerder niet-bindend adviseert bij aan- en verkopen van Objecten en bij eventuele wijzigingen van het Beleggingsbeleid.

Bewaarder:
De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid TCS Depositary BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59654546.

Compensatie voor niet-aftrekbare BTW:
Wanneer vergoedingen die door dienstverleners in rekening worden gebracht aan het Fonds niet belast zijn met BTW, leiden de dienstverleners BTW schade. Dit is het geval omdat zij alsdan de aan hen in rekening gebrachte BTW door derden niet of slechts gedeeltelijk in vooraftek kunnen brengen. Indien zulks bepaald is in de Fondsvoorwaarden wordt deze BTW-schade gecompenseerd voor zover die direct dan wel indirect toerekenbaar is aan de niet met BTW belaste vergoeding die in rekening is gebracht door de dienstverlener.

Direct rendement:
Het 'Direct rendement' zoals gedefinieerd in sectie 12 van het Prospectus.

Emissie:
Elke uitgifte van Participaties na de Aanvangsdatum, waarmee additioneel Beleggerskapitaal wordt bijeengebracht dat wordt aangewend conform het Beleggingsbeleid, onverminderd het bepaalde in artikel 6 lid 2 onder (i), voor de aankoop van en belegging in Objecten na de Aanvangsdatum.

Emissievergoeding:
De vergoeding voor het bijeen brengen van het Beleggerskapitaal op de Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt.

Exploitatiekosten:
Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en de Objecten (als bedoeld in sectie 7.3 van het Prospectus zoals (maar niet beperkt tot) de assetmanagementvergoeding, propertymanagementvergoeding en de Performance fee (als bedoeld in artikel 13 lid 1), de eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerende zaak belasting), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV, de kosten van de Bewaarder en de Houdster) en hypotheekrente).

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

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

Financieringsbehoefte:
Het totaal bijeen te brengen vermogen van het Fonds op de Aanvangsdatum of,

nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, bestaande uit de som van de Fondsinvestering en de liquiditeitsreserve.

Financieringskosten:

De afsluitprovisie (gebruikelijk een percentage over de hoofdsom van de hypothecaire financiering) die door de hypothecaire financier van een Object in rekening wordt gebracht.

Fonds:

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

Fondsactiva:

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

Fondsinvestering:

Het bedrag van de investering door het Fonds op de Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, opgebouwd uit de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten en Financieringskosten.

Fondspassiva:

De verplichtingen die de Houdster op diens naam, al dan niet daartoe vertegenwoordigd door de Beheerder, voor rekening en risico van de Participanten is aangegaan.

Fondsvermogen:

De gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva.

Fondsvoorwaarden:

Deze fondsvoorwaarden van S5 Forum Fonds, tevens bevattende de voorwaarden van beheer en eigendom van de Objecten.

Houdster:

De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: Woudenbergseweg 11, 3953 ME Maarsbergen), gevestigde stichting Stichting S5 Forum Fonds, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 20164375.

Initiatiefnemer:

De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: John M. Keynesplein 5, 1066 EP Amsterdam) gevestigde naamloze vennootschap Sectie5 Investments N.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32124762, welke vennootschap optreedt als initiatiefnemer van het Fonds.

Initiatiekosten:

De kosten die ten behoeve van het Fonds voor en op de Aanvangsdatum alsmede voor en op de datum van elke Emissie zijn of worden gemaakt (als bedoeld in sectie 7.1.2 van het Prospectus), zijnde herstructureringskosten (alleen van toepassing voor of op de Aanvangsdatum) adviseurskosten, de selectie- en transactievergoeding, marketingkosten en kosten voor het Prospectus, de onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Intrinsieke waarde:

De waarde waartegen een Participatie kan worden verhandeld, zoals nader gedefinieerd in sectie 12 van het Prospectus.

Objecten:

De - voor rekening en risico van de Participanten - door de Houdster in juridische eigendom:

- (a) op de Aanvangsdatum verworven en te verwerven registergoederen die zijn beschreven in sectie 6 van het Prospectus; en
- (b) nadien te verwerven registergoederen die, onverminderd het bepaalde in artikel 6 lid 2 onder (i), op het moment van verwerving passen in het Beleggingsbeleid van het Fonds,

een en ander zo lang als het registergoed niet is vervreemd.

Participant:

De natuurlijke persoon, rechtspersoon, fiscaal niet-transparante personenvennootschap of een fiscaal niet-transparant fonds voor gemene rekening, die deelneemt in het Fonds met een of meer Participaties (of die daaraan voorafgaand Participaties toegekend heeft gekregen als beschreven in sectie 11 van het Prospectus).

Participatie:

Het recht van deelname in het Fonds, dat een (niet nominale) vordering in geld op de Houdster vormt ter grootte van het Fondsvermogen gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Houdster is uitsluitend opeisbaar in verband met het bepaalde in artikel 20 lid 2.

Performance fee:

De Performance fee is aan de Beheerder verschuldigd in het geval dat op basis van de jaarrekeningen van het Fonds wordt vastgesteld dat het gemiddelde Exploitatieresultaat vermeerderd met het gemiddelde Verkoopresultaat over de drie voorgaande boekjaren meer bedraagt dan 7,0% van het Beleggerskapitaal. De Performance fee bedraagt 20% (exclusief BTW) over het meerdere boven bedoelde 7,0%. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Prospectus:

Het meest recente Prospectus van het Fonds.

Verkoopkosten:

De ten laste van het Fondsvermogen bij verkoop van een Object (i) aan de Beheerder te betalen verkoopvergoeding van één en vijfentwintig/honderdste procent (1,25%) over de verkoopprijs van (een deel van) een Object (exclusief omzetbelasting (BTW)) (de verkoopvergoeding is ook verschuldigd aan de Beheerder in het geval de Objecten worden vervreemd door middel van overdracht van de Participaties) en (ii) mogelijk bijkomende additionele advieskosten, zoals de kosten van een makelaar, in verband met de verkoop en levering (van een deel) van het desbetreffende Object en/of boetes in verband met vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering(en). De verkoopvergoeding die aan de Beheerder is verschuldigd wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.

Verkoopopbrengsten:

De opbrengst uit de verkoop van een of meerdere Objecten.

Verkoopresultaat:

De Verkoopopbrengsten verminderd met de Verkoopkosten.

Verkrijgingsprijs:

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

Wft:

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

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

NAAM, ZETEL EN RECHSTVORM**ARTIKEL 1**

- Het Fonds draagt de naam: **S5 Forum Fonds**.
- Het Fonds houdt kantoor op het adres van de Beheerder, doch kan ook elders filialen en/of kantoren vestigen.
- Het is uitdrukkelijk de intentie van ieder van de Participanten, de Beheerder en de Houdster dat het Fonds kwalificeert en zal kwalificeren als een (a) volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting, en (b) overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster, die wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden.
- Onverminderd het in de Fondsvoorwaarden bepaalde omtrent (besluitvorming in) de vergadering van Participanten, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon.

DOEL**ARTIKEL 2**

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

DUUR**ARTIKEL 3**

- Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd.
- Het Fonds zal eindigen indien en zodra (de belangen in) alle Objecten zijn vervreemd, en het Fondsvermogen is verveend op de wijze als bepaald in artikel 20.

FONDSVERMOGEN, UITGIFTE VAN PARTICIPATIES OP AANVANGSDATUM OF DATUM EMISSIE, REGISTER VAN PARTICIPANTEN**ARTIKEL 4**

- Gedurende de looptijd van het Fonds bestaat het Fondsvermogen uit gelden die tegenover de uitgifte van Participaties aan de Houdster zijn betaald, de Objecten, huuropbrengsten en andere inkomsten uit de Objecten, liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen die voortvloeien uit (het beleggen in en exploiteren van) de Objecten en het in stand houden van het Fonds.
- Op de Aanvangsdatum wordt een zodanig aantal Participaties uitgegeven

dat minimaal 747 (zevenhonderd zevenveertig) en maximaal 950 (negenhonderdvijftig) Participaties uitstaan, tegen een uitgifteprijs van € 10.000 (tienduizend euro) per Participatie (exclusief Emissievergoeding). Na de Aanvangsdatum is de Beheerder zelfstandig bevoegd om Emissies uit te schrijven, mits een Emissie tot doel heeft een of meerdere Objecten ter belegging te verwerven dan wel om, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 lid 2 onder (iii) (b), Participaties in te kopen.

- Participaties luiden op naam en in euro. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden. Er worden geen bewijzen van Participaties uitgegeven.
- Onder de voorwaarden dat (a) de (aspirant) Participant een inschrijvingsformulier overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus heeft ingediend, (b) de Beheerder de identiteit van de (aspirant) Participant heeft kunnen vaststellen en verifiëren overeenkomstig de wettelijke voorschriften, (c) de inschrijving door de Beheerder is aanvaard, (d) de totale uitgifteprijs voor het aantal van de door de Beheerder toegewezen Participaties uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum is betaald (in euro) aan de Houdster en (e) de verschuldigde Emissievergoeding is betaald aan de daartoe door de Beheerder aangewezen partij, wordt aan de (aspirant) Participant het aantal van de, hiervoor bedoelde, toegewezen Participaties op de Aanvangsdatum of, nadien, op de datum van Emissie uitgegeven.
- De Participant die Participaties houdt waarvan de uitgifteprijs, als bedoeld in het voorgaande lid van dit artikel, is voldaan kan niet worden gedwongen verder bij te dragen aan het Fondsvermogen.
- De Beheerder houdt het register waarin de persoonsgegevens van alle Participanten zijn opgenomen met vermelding van het aantal gehouden Participaties met de datum van verkrijging en het bankrekeningnummer. De Beheerder legt het register te zijnen kantore ter inzage van de Participanten. Iedere Participant is verplicht aan de Beheerder onverwijld schriftelijk opgave te doen van mutaties in zijn gegevens die zijn opgenomen in het register. In geval een Participant heeft nagelaten zijn (juiste) gegevens of mutaties op te geven voor opname in het register, komt dat voor risico van de Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen in ontvangst te nemen.
- De Beheerder verstrekt desgevraagd aan een Participant een uittreksel uit het register, als bedoeld in het voorgaande lid, met betrekking tot zijn rechten tot Participaties. Het is de Beheerder toegestaan informatie uit dit register te verstrekken aan derden, waaronder de Autoriteit Financiële Markten, de belastingdienst en De Nederlandsche Bank NV, indien dat bij of krachtens de wet of krachtens rechterlijke uitspraak is geboden.
- Indien een Participatie in een gemeenschap valt, zullen de deelgenoten van die gemeenschap gezamenlijk als een Participant worden beschouwd en zijn deze verplicht een vertegenwoordiger aan te wijzen die bevoegd is namens hen op te treden in alle aangelegenheden die verband houden met hun Participaties. De aangewezen vertegenwoordiger wordt als zodanig opgenomen in het in de voorgaande leden van dit artikel bedoelde register.

VERTEGENWOORDIGING EN BEHEERSTAAK**ARTIKEL 5**

- Met uitzondering van de vertegenwoordiging als bedoeld in artikel 17 lid 2 is de Beheerder noch de Houdster bevoegd om (een of meerdere van) de Participanten te vertegenwoordigen.
- Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5 wordt het Fonds voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
- Onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 10 is de Beheerder bevoegd om de Houdster te vertegenwoordigen, zulks met het recht van substitutie, bij het aangaan van verplichtingen ten laste van en verbintenissen met betrekking tot het Fondsvermogen alsmede bij het verrichten van beschikkings- en rechtshandelingen ter zake, waaronder mede begrepen het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen. De Beheerder treedt in de gevallen uitsluitend op 'namens de Houdster inzake het Fonds'. De Beheerder zal alleen tezamen met de Houdster beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van en het vestigen van een beperkt recht op een Object.

BEHEERDER EN BEHEER**ARTIKEL 6**

- De Beheerder treedt op als beheerder (in de zin van de Wft) van het Fonds en is belast met het beheer van het Fondsvermogen, zulks voor rekening en risico van de Participanten. De Beheerder is gerechtigd zelfstandig derden in te schakelen voor het door hem te voeren beheer, hetgeen de verantwoordelijkheid van de Beheerder voor het beheer onverlet laat.
- Met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden draagt de Beheerder zorg voor onder andere het volgende:
 - het beleggen of herbeleggen van de Fondsactiva conform het

Beleggingsbeleid, door de aan- en verkoop van Objecten echter, voor wat betreft de aan- en verkoop van een Object, niet eerder dan nadat de Beleggingscommissie daarover heeft geadviseerd. Indien de Beheerder in afwijking van het advies van de Beleggingscommissie besluit een Object aan te kopen of te verkopen, zal de Beheerder dat schriftelijk bij de eerstvolgende rapportage aan de Participanten toelichten (zoals onder meer bedoeld in onderdeel (viii) van dit artikellid). Het beleggen of herbeleggen van de Fondsactiva in een Object dat niet past binnen het Beleggingsbeleid, is niet toegestaan tenzij de Beheerder de vergadering van Participanten daarover raadpleegt overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 lid 6 en een gewone meerderheid van de vergadering van Participanten binnen één (1) maand daartegen geen bezwaar uit;

- (ii) het beheer over en een verantwoorde exploitatie van de Objecten;
 - (iii) het organiseren van Emissies:
 - (a) als bedoeld in de laatste volzin van artikel 4 lid 2;
 - (b) vanaf het jaar 2026 met een maximale frequentie van één keer per 12 maanden, indien zich Participanten bij de Beheerder hebben gemeld die hun Participaties wensen te laten inkopen door het Fonds en de Intrinsieke waarde van die in te kopen Participaties gezamenlijk € 5.000.000 (vijf miljoen euro) of meer bedraagt;
 - (iv) beslissen omtrent een notering van de Participaties aan een gereglementeerde markt;
 - (v) het in overeenstemming met het ter zake bepaalde in de artikelen 5 lid 3 en 7 lid 5 samen met de Houdster beschikken over de Objecten alsmede het zorg dragen voor een hypothecaire financiering van de Objecten voor maximaal 70% (zeventig procent) van de Financieringsbehoefte en het (zo nodig) hypothecair herfinancieren van de Objecten voor maximaal 70% van de meest recente getaxeerde waarde (kosten koper) van het betreffende Object;
 - (vi) het verrichten van administratieve en secretariaatswerkzaamheden;
 - (vii) het opstellen van de Begroting en ten laatste in de maand december voorafgaand aan het jaar waarop de Begroting betrekking heeft, het ter goedkeuring voorleggen van de Begroting aan de Participanten door middel van een kennisgeving. In de Begroting is onder meer opgenomen:
 - de te verwachten inkomsten uit de Fondsactiva alsmede de te verwachten Exploitatiekosten, waarbij zal worden nagestreefd dat de gelduitstroom aan Exploitatiekosten niet hoger zal zijn dan de geldinstroom aan huur uit de Objecten;
 - indien van toepassing, de te verwachten Verkoopopbrengsten;
 - een liquiditeitsprognose;
 - indien zulks nodig wordt geacht door de Beheerder, een onderhouds- en reparatieplan met betrekking tot de Objecten met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten; en
 - een toe- of afname van de reserves.
 Indien de Beheerder niet binnen de termijn van één (1) maand na het kennis geven van de Begroting aan de Participanten een mededeling, van ten minste een zodanig aantal Participanten als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen in een vergadering van Participanten, heeft ontvangen de betreffende Begroting niet goed te keuren, wordt de Begroting geacht te zijn goedgekeurd;
 - (viii) het aan de Participanten, de Houdster en de Bewaarder verstrekken van informatie over de gang van zaken bij het Fonds;
 - (ix) het jaarlijks opmaken van de jaarrekening van het Fonds, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen;
 - (x) binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar, de opgemaakte jaarrekening tezamen met de accountantsverklaring presenteren aan de Houdster, Bewaarder en de Participanten;
 - (xi) het aanhouden van het register van Participanten als bedoeld in artikel 4 lid 6;
 - (xii) het verstrekken van inlichtingen omtrent het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen als bedoeld in artikel 4 lid 7;
 - (xiii) in overeenstemming met het bepaalde in het Prospectus, het vaststellen en publiceren van de Intrinsieke waarde; en
 - (xiv) het optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen.
3. De Beheerder zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, het beheer over de Objecten zelfstandig voeren. In verband met de taak van de Beheerder om het beheer zelfstandig te voeren en de Houdster te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 10, is de Beheerder onder meer verantwoordelijk voor en bevoegd tot:
- (i) teneinde leegstand te voorkomen of te beëindigen, het namens de Houdster sluiten van nieuwe huurovereenkomsten met betrekking tot

de Objecten dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, het wijzigen of beëindigen van bestaande huurovereenkomsten;

- (ii) het verstrekken van opdrachten en aangaan van verplichtingen en het voldoen van deze verplichtingen (onder meer) door het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen;
 - (iii) het namens de Houdster sluiten van overeenkomsten van koop en verkoop met betrekking tot (delen van de) individuele Objecten en het nakomen van verplichtingen ter zake – waaronder het verrichten van rechtshandelingen en het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen – waarbij, in verband met het bepaalde in artikel 7 lid 5, de Beheerder het voorbehoud dient te maken van schriftelijke toestemming hiervoor van de Houdster; en
 - (iv) het met toestemming van de Houdster aangaan van een financiering die als doel heeft om vooruitlopend op een Emissie een Object te verwerven, mits (i) de hoofdsom van die financiering maximaal de Aankoopkosten van het betreffende Object bedraagt, (ii) die hoofdsom niet meer bedraagt dan 50% (vijftig procent) van het Beleggerskapitaal en (iii) de looptijd van de financiering maximaal twaalf (12) maanden bedraagt.
4. De Beheerder mag transacties of verplichtingen ter zake het Fondsvermogen aangaan waarbij de Beheerder, de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds(vermogen). Een dergelijke transactie of verplichting mag echter niet tot resultaat hebben dat (i) die wordt aangegaan onder voorwaarden die voor het Fonds(vermogen) minder voordelig zijn dan de voorwaarden die redelijkerwijs (zouden) zijn te verwachten zonder het zich voordoen van bedoeld tegenstrijdig belang en (ii) extra kosten ten laste van het Fondsvermogen komen. Voor al dergelijke transacties of verplichtingen is de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist. Indien het een transactie met betrekking tot de Objecten betreft, zal een waardebeoordeling door een onafhankelijke taxateur worden verricht die ten grondslag zal liggen aan de voorwaarden van die transactie.
5. Bij het verrichten van zijn werkzaamheden zal de Beheerder steeds handelen in overeenstemming met en met inachtneming van:
- a. het belang van de Participanten;
 - b. de Fondsvoorwaarden;
 - c. wettelijke voorschriften en/of overheidsbeperkingen; en
 - d. de zorgvuldigheid die het maatschappelijk verkeer betaamt alsmede met inachtneming van de wettelijke eisen van deskundigheid en betrouwbaarheid.
6. De Beheerder zal aan de Bewaarder en de Houdster alle informatie verschaffen en anderszins alle medewerking verlenen om hen in staat te stellen hun taak behoorlijk te kunnen vervullen.
7. De Beheerder is jegens de Participanten slechts aansprakelijk voor door de Participanten geleden schade in geval van opzet of grove schuld van de Beheerder.
8. Het is de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen dan het Fonds.
9. Indien de Beheerder te kennen geeft zijn functie neer te willen leggen, niet meer in staat is zijn functie te vervullen, zijn functie als beheerder van het Fonds opzegt of door de vergadering van Participanten wordt opgezegd, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen en gehouden om in de benoeming van een nieuwe beheerder van het Fonds te voorzien.
10. Onverminderd het bepaalde in artikel 20 lid 4 is de Beheerder verplicht bij het beëindigen van zijn functie de boeken, correspondentie en andere bescheiden die hij in verband met zijn taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan zijn opvolger of, zo die er niet is, de Houdster af te geven.

HOUDSTER EN EIGENDOM OBJECTEN ARTIKEL 7

- 1. De Houdster treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft).
- 2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Houdster; de Houdster houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is de juridische rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Houdster inzake het Fonds aangegaan, dit alles – onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5 – voor rekening en risico van de Participanten.
- 3. Met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden draagt de Houdster zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort

- en worden aangehouden en het op aanwijzing van de Beheerder aanwenden van die bedragen ter verwezenlijking van het doel van het Fonds;
- (ii) het verkrijgen en houden van de eigendom, in juridische zin, van de Objecten en overige Fondsactiva, zulks voor rekening en risico van de Participanten;
 - (iii) het innen van de liquide middelen waaronder begrepen de ontvangsten in verband met de verhuur en Verkoopopbrengsten, en het uitkeren van liquide middelen aan de Participanten ingevolge de Fondsvoorwaarden; en
 - (iv) het op aangeven van de Beheerder (meewerken aan het) vervreemden (van delen) van het Fondsvermogen, waaronder (delen van) de Objecten.
4. Bij het houden van de Fondsactiva treedt de Houdster op in het belang van de Participanten.
 5. De Houdster zal alleen tezamen met de Beheerder beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van en het vestigen van een beperkt recht op de Objecten. Het beschikken als hiervoor bedoeld geschiedt dientengevolge uitsluitend (a) door de Beheerder onder zijn bevoegdheid de Houdster te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 5 lid 3 en artikel 10 en waarbij de Beheerder optreedt 'namens de Houdster inzake het Fonds' en (b) nadat de Houdster heeft medegedeeld – onverminderd het bepaalde in lid 3 van dit artikel onder (iv) – akkoord te zijn met de voorgenomen beschikkingshandeling.
 6. De Houdster zal aan de Beheerder alle informatie verschaffen en anderszins alle medewerking verlenen om de Beheerder in staat te stellen zijn taak behoorlijk te kunnen vervullen.
 7. De Houdster is jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover die de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Houdster.
 8. Indien de Houdster te kennen geeft haar functie neer te willen leggen, niet meer in staat is haar functie te vervullen, haar functie als houdster van het Fondsvermogen opzegt of door de vergadering van Participanten of de Beheerder wordt opgezegd, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen en gehouden om in de benoeming van een nieuwe houdster van de activa van het Fonds te voorzien.
 9. De Houdster is verplicht bij het beëindigen van haar functie het Fondsvermogen onverwijld over te dragen aan de daartoe door de Beheerder aangewezen partij alsmede de boeken, correspondentie en andere bescheiden die hij in verband met zijn taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan zijn opvolger of, zo die er niet is, de Beheerder af te geven.

BEWAARDER EN BEWARING

ARTIKEL 8

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

aansprakelijkheid van de Bewaarder jegens het Fonds, de Bewaarder rechtstreeks kan aanspreken.

TAAKVERVULLING BEHEERDER EN HOUDSTER, VRIJWARING BEHEERDER

ARTIKEL 9

1. Ieder van de Beheerder en de Houdster staat in voor de deskundige vervulling van zijn taken in overeenstemming met de eisen die daaraan bij of krachtens de Wft en de Fondsvoorwaarden zijn gesteld.
2. Ieder van de Beheerder en de Houdster staat er voor in dat al degenen die voor de vervulling van zijn taken uit hoofde van de Fondsvoorwaarden opdrachten geeft of namens hem in dat verband handelingen verrichten, deze taken zullen uitvoeren in overeenstemming met toepasselijke eisen als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
3. Voor aangelegenheden die het Fonds(vermogen) betreffen en die in de Fondsvoorwaarden niet aan de Beheerder of de Houdster zijn opgedragen, overleggen de Beheerder en de Houdster.
4. Behoudens en voor zover artikel 19 lid 10 of 20 lid 3 van de AIFM-richtlijn (2011/61/EU) vrijwaring niet toestaan en behoudens aansprakelijkheid die te wijten is aan de opzet of grove schuld van de Beheerder, vrijwaart de Houdster de Beheerder tegen alle aanspraken van derden in verband met de Fondsvoorwaarden. De vrijwaring heeft mede betrekking op alle schade en kosten die de Beheerder in verband met zulk een aanspraak lijdt of maakt.
5. De vrijwaring als bedoeld in het voorgaande lid van dit artikel geldt slechts indien:
 - a. de Beheerder, wanneer hij door een derde in of buiten rechte is aangesproken, dat onverwijld meedeelt aan de Houdster;
 - b. de Beheerder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Houdster zijn aansprakelijkheid jegens de derde niet erkent, niet afziet van verweer en ter zake van de aanspraak geen schikking aangaat; en
 - c. de Beheerder het verweer tegen de aanspraak van de derde geheel overlaat aan de Houdster en alle medewerking verleent, het geven van volmachten daaronder begrepen, om dat verweer, voor zover nodig in naam van de Beheerder, te voeren.

VOLMACHT VAN DE HOUDSTER AAN DE BEHEERDER

ARTIKEL 10

1. De Houdster verleent aan de Beheerder een volmacht, met het recht van substitutie, om namens de Houdster alle rechtshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen te verrichten, met inbegrip van het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen alsmede het verrichten van – met inachtneming van de beperkingen als bedoeld in artikelen 5 lid 3 en 7 lid 5 – beschikkingshandelingen, die naar het oordeel van de Beheerder nodig of wenselijk zijn met het oog op het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
2. Bij het verrichten van rechtshandelingen met gebruikmaking van de in lid 1 bedoelde volmacht kan de Beheerder optreden als wederpartij van de Houdster of als gevolmachtigde van een of meer andere betrokkenen bij de in lid 1 van dit artikel bedoelde beschikkings- of rechtshandelingen.
3. Bij de uitoefening van de in lid 1 bedoelde volmacht treedt de Beheerder uitsluitend op 'namens de Houdster inzake het Fonds'.
4. Van de in lid 1 bedoelde rechtshandelingen zijn uitgezonderd de rechtshandelingen waarvoor de wet een volmacht in een andere vorm dan een onderhandse akte eist.
5. De in lid 1 van dit artikel bedoelde volmacht eindigt:
 - a. zodra de Beheerder is ontheven uit zijn functie van beheerder van het Fonds; of
 - b. door schriftelijke herroeping door de Houdster in het geval dat de Beheerder ernstig toerekenbaar tekortschiet of dreigt tekort te schieten in de nakoming van zijn verplichtingen.

BOEKJAAR, JAARVERSLAG EN JAARREKENING

ARTIKEL 11

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Jaarlijks wordt een jaarrekening opgemaakt, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen.
3. De jaarrekening wordt door de vergadering van Participanten vastgesteld binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar.
4. De Beheerder draagt zorg voor het opstellen van het jaarverslag.
5. Vaststelling van de jaarrekening door de vergadering van Participanten leidt tot decharge voor het gevoerde beheer door de Beheerder over dat betreffende boekjaar, tenzij de vergadering van Participanten hiertoe een voorbehoud maakt.
6. Binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar worden de halfjaarcijfers opgemaakt en gepubliceerd op de website van de Beheerder.
7. Op het opmaken van de jaarrekening, het jaarverslag en de halfjaarcijfers is het bepaalde in titel 9 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.
8. De Beheerder zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring vanaf de dag van de oproeping voor de jaarlijkse

- vergadering van Participanten zijn gepubliceerd op de website van de Beheerder.
9. Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.
 10. De stukken als bedoeld in de leden 6 en 8 of 9 van dit artikel blijven ten minste drie (3) jaar ter beschikking op de website van de Beheerder.
 11. De Fondsactiva en Fondspassiva worden in euro's gewaardeerd op grond van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaglegging. De Objecten worden daarbij gewaardeerd tegen de historische kostprijs. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

VERDELING WINST EN VERLIES

ARTIKEL 12

1. Het positieve Exploitatieresultaat dat in een boekjaar wordt behaald, verminderd met de (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering in dat boekjaar en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit – naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder – toelaat en met inachtneming van het bepaalde in lid 8, wordt aan de Participanten uitgekeerd tenzij de vergadering van Participanten overeenkomstig lid 7 van dit artikel besluit het hier bedoelde het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren.
2. Uitkeringen als bedoeld in het voorgaande lid en eventuele uitkeringen ten laste van de reserves, worden uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt op de dag waarop de uitkering plaatsvindt.
3. De Beheerder kan besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat, verminderd met de (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering, aan de Participanten te doen, waarbij het streven erop is gericht elk kalenderkwartaal een uitkering te doen.
4. De Verkoopopbrengsten, na aftrek van de Verkoopkosten en aflossing van de (hypothecaire) financiering, worden uitgekeerd aan de Participanten, tenzij en voor zover de Beheerder besluit (een deel van) de Verkoopopbrengsten te (her) beleggen of, indien naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, besluit geen of een lagere uitkering uit de Verkoopopbrengsten te doen.
5. Verliezen komen ten laste van de reserves. In het geval een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve, kan een verlies uitsluitend ten laste van de Participanten komen krachtens een besluit tot bijbetaling door de Participanten in het Fondsvermogen, welk besluit alleen ananiem kan worden genomen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn (derhalve onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5). In alle gevallen komen de verliezen ten laste (van de waarde) van de Participaties.
6. Als het verlies in een boekjaar niet met inachtneming van het vorige lid ten laste van een reserve of van de Participanten wordt gebracht, zal dat verlies in enig boekjaar nadien in mindering komen op het uit te keren deel uit het Exploitatieresultaat of in mindering komen op het aandeel van de Participanten in de Verkoopopbrengsten als bedoeld in lid 4 van dit artikel.
7. De vergadering van Participanten kan besluiten dat (een gedeelte van) het Exploitatieresultaat verminderd met de (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering als bedoeld in lid 1 van dit artikel, niet zal worden uitgekeerd door de Houdster indien de liquiditeit en/of de solvabiliteit van het Fonds dat verlangt dan wel een hoger bedrag zal worden uitgekeerd indien de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds dat toestaat.
8. Indien en voor zover het Fonds in enig jaar een Direct rendement genereert dat meer bedraagt dan is begroot in de Begroting, heeft de Beheerder de bevoegdheid het meerdere niet uit te keren aan de Participanten en dat meerdere te reserveren en aan te wenden voor het inkopen van Participaties.
9. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Participanten, de samenstelling daarvan alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal worden bekendgemaakt aan de Participanten alsmede worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.

VERGOEDINGEN EN KOSTEN BEHEERDER, HOUDSTER, BEWAARDER EN INITIATIEFNEMER

ARTIKEL 13

1. Als vergoeding voor het krachtens de Fondsvoorwaarden te voeren beheer, ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen:
 - (i) een assetmanagementvergoeding. Als jaarlijkse assetmanagementvergoeding ontvangt de Beheerder vier procent (4%) exclusief omzetbelasting (BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom in verband met de verhuur van de Objecten (d.i. de in enig jaar aan huurders van de Objecten gefactureerde huursom, exclusief BTW, exclusief servicekosten (indien van toepassing) en exclusief promotiebijdragen);
 - (ii) een propertymanagementvergoeding. Als jaarlijkse propertymanagementvergoeding ontvangt de Beheerder twee procent (2%) exclusief omzetbelasting (BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom in verband met de verhuur van de Objecten (d.i. de in

enig jaar aan huurders van de Objecten gefactureerde huursom, exclusief BTW, exclusief servicekosten (indien van toepassing) en exclusief promotiebijdragen). Indien de Beheerder het propertymanagement uitbesteedt, betaalt de Beheerder deze vergoeding door aan de partij aan wie zij het propertymanagement uitbesteedt;

De assetmanagementvergoeding en de propertymanagementvergoeding zullen telkens aan de Beheerder bij wijze van voorschot en pro rata over de desbetreffende periode worden betaald op de eerste dag van elk kalenderkwartaal. Definitieve afrekening van de aan de Beheerder over een bepaald boekjaar toekomende asset- en propertymanagementvergoeding zal plaatsvinden binnen 30 (dertig) dagen na het opmaken van de in artikel 6 lid 2 onder (ix) en (x) bedoelde jaarstukken. Deze vergoedingen worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW. Indien het besluit als bedoeld in artikel 18 lid 2 onder j wordt genomen binnen een periode van 10 jaar na de Aanvangsdatum, heeft de Beheerder recht op ontvangst van een bedrag, als compensatie voor te derven vergoedingen als bedoeld onder (i) en (ii) van lid 1, dat gelijk is aan die vergoedingen die de Beheerder zou hebben ontvangen tot en met het einde van de periode van 10 jaar na de Aanvangsdatum indien het besluit als bedoeld in artikel 18 lid 2 onder j niet zou zijn genomen; en

- (iii) de Performance fee. De Performance fee over de eerste drie boekjaren (indien de Beheerder daar recht op heeft) wordt uitgekeerd na het derde boekjaar, nadat vastgesteld is dat het gemiddelde Exploitatieresultaat vermeerderd met het gemiddelde Verkoopresultaat over de drie voorgaande boekjaren meer bedraagt dan 7,0% van het Beleggerskapitaal, binnen één (1) kalendermaand nadat de jaarrekening van het Fonds over het bedoelde derde boekjaar is goedgekeurd door de vergadering van Participanten. Nadien wordt de Performance fee, indien van toepassing, uitgekeerd binnen één (1) kalendermaand nadat de jaarrekening van het Fonds is goedgekeurd door de vergadering van Participanten. De Performance fee zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
2. Als vergoeding voor zijn inspanningen bij nieuwe verhuur of huurverlenging van een of meer (delen van de) Objecten ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen een vergoeding conform de dan geldende NVM-tarieven. De Beheerder zal uit deze vergoeding de kosten van een eventueel in te schakelen makelaar voldoen. Eventuele kosten die het bedrag dat de Beheerder als vergoeding ontvangt te boven gaan, komen ten laste van het Fondsvermogen. Deze vergoeding zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW
3. De Beheerder zal voorts voor de navolgende inspanningen c.q. werkzaamheden ten behoeve van het Fonds(vermogen), die niet tot haar standaard beheeractiviteiten behoren, de navolgende vergoedingen ten laste van het Fondsvermogen ontvangen (onvoorziene lasten als bedoeld in sectie 7.3 van het Prospectus):
 - (i) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%) (met een minimum van € 500 (vijfhonderd euro)), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met de uitvoering van grootschalig onderhoud, mutatie onderhoud, achterstallig onderhoud, renovaties, verbouwingen en isolatieprojecten met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 5.000 (vijfduizend euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (ii) bij het (doen) afhandelen van schadegevallen met betrekking tot de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van zeven procent (7%) over het totale schadebedrag (met een minimumbedrag van € 200 (tweehonderd euro) per schadegeval), doch uitsluitend indien deze kosten per schadegeval het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iii) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren, zoals het (doen) uitvoeren van marktonderzoek of passanten tellingen, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iv) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met juridische procedures tegen derden, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (v) in geval van een voortijdige beëindiging van een huurovereenkomst waarbij van de vertrekkende huurder wordt bedongen dat deze een afkoopsom dient te betalen, zal de Beheerder – gerechtigd zijn tot een vergoeding van tien procent (10%) van die afkoopsom;
 - (vi) in geval van indeplaatsstelling van een huurder, (weder)verhuur en

- huurverlengingstrajecten een vergoeding voor diens inspanningen van € 1.000 (duizend euro) per overeenkomst van indeplaatsstelling, (weder) verhuur of verlenging; en
- (viii) in geval van een herfinanciering of verlenging van de financiering van de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van vijftiengintig/honderdste procent (0,25%) van het te (her)financieren bedrag.
- De minimumbedragen als bedoeld in de voorgaande punten (i) tot en met (iv) gelden per geval. Bovengenoemde vergoedingen worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
4. De Exploitatiekosten, anders dan de assetmanagementvergoeding, propertymanagementvergoeding en de Performance fee als bedoeld in lid 1 van dit artikel, die worden gemaakt in verband met het beheer en de exploitatie van het Fonds en de Objecten komen rechtstreeks ten laste van het Fondsvermogen of, indien en voor zover de Beheerder of de Houdster die kosten heeft voorgeschoten, worden zij op eerste verzoek van de Beheerder dan wel de Houdster ten laste van het Fondsvermogen aan hem vergoed. Ter zake de kosten van het toezicht dat de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV houden op het Fonds en de Beheerder, komen jaarlijks de werkelijke door deze toezichthouders in rekening gebrachte kosten (geschat op € 2.000 (tweeduizend euro) per jaar) en een vast bedrag van € 3.000 (drieduizend euro) als bijdrage aan kosten voor een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen.
5. De Verkoopkosten (zoals nader omschreven in sectie 7.3 van het Prospectus, te weten de verkoopvergoeding waartoe de Beheerder bij de verkoop van een of meerdere Objecten is gerechtigd van één en vijftiengintig/honderdste procent (1,25%) over de verkoopprijs (exclusief omzetbelasting (BTW)) van het desbetreffende (deel van het) Object, vermeerderd met mogelijke additionele advieskosten (te vermeerderen met omzetbelasting (BTW)), zoals kosten van een makelaar, in verband met bedoelde verkoop en vervreemding en/of boetes in verband met vervroegde aflossing van de (hypothecaire) financiering(en)) komen ten laste van het Fondsvermogen. De verkoopvergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
6. De vergoeding voor de werkzaamheden van de Houdster bedraagt € 6.500 (zesduizend vijfhonderd euro) per jaar (exclusief omzetbelasting (BTW)) en komt ten laste van het Fondsvermogen.
7. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de laatstgenoemde overeengekomen van € 9.500 (negenduizend vijfhonderd euro) per jaar (inclusief omzetbelasting (BTW)). Deze vergoeding komt ten laste van het Fondsvermogen.
8. Als vergoeding voor door de Initiatiefnemer:
- a. te maken of gemaakte kosten en voor zijn werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van de Objecten, begeleiding van due diligence processen, aanvragen en beoordelen van financieringen en verzekeringen, het voorbereiden van de documentatie die verband houdt met de uitgifte van Participaties en compliance werkzaamheden, ontvangt de Initiatiefnemer op de Aanvangsdatum en op elke datum nadien waarop een Emissie plaatsvindt ten laste van het Fondsvermogen een selectie- en transactievergoeding gelijk aan drie procent (3%) (exclusief omzetbelasting (BTW)) van de aankoopprijs van de Objecten (d.i. de Verkrijgingsprijs van de Objecten (zonder eventuele BTW) verminderd met de Aankoopkosten);
 - b. verrichte makelaarsdiensten in het traject van de aankoop van een Object, 1% courtage over de koopprijs van het betreffende Object waarvoor de Initiatiefnemer makelaarsdiensten heeft verricht; en
 - c. gestelde garantie voor de koopson of afname voor een te verwerven Object indien een garantstelling noodzakelijk is om een Object te verwerven, een nader te bepalen vergoeding.
- Zowel de selectie- en transactievergoeding als de courtage wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
9. De kosten anders dan bedoeld in het voorgaande lid ter zake van de koop, verwerving en financiering van de Objecten (zoals bedoeld in sectie 7.1 van het Prospectus, de Aankoopkosten, de (overige) Initiatiekosten) en de Financieringskosten komen op de Aanvangsdatum en op elke datum nadien waarop een Emissie plaatsvindt ten laste van het Fondsvermogen.
10. De bij de structureren van elke Emissie (waaronder de eerste Emissie) betrokken begeleidende partij ontvangt op de Aanvangsdatum en op elke datum nadien waarop een Emissie plaatsvindt ten laste van het Fondsvermogen een eenmalige onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van drie procent (3%) (exclusief omzetbelasting (BTW)) over het Beleggerskapitaal dat op de Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt bijeen wordt gebracht, als vergoeding voor het onderzoeken, beoordelen en becomingentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor het begeleiden bij de structureren van de Emissie.
11. Elk lid van de Beleggingscommissie ontvangt ten laste van het Fondsvermogen een vergoeding van € 500 (exclusief BTW) per bijgewoonde vergadering van de Beleggingscommissie en daarnaast een vaste vergoeding van € 1.500 (exclusief BTW) per jaar.
12. In verband met de groeidoelstelling van het Fonds kan de omvang van het Fonds en daarmee de omvang van de werkzaamheden en diensten van de Houdster, de Bewaarder en de Beleggingscommissie toenemen. De Beheerder heeft de bevoegdheid om de vergoedingen voor de Houdster, de Bewaarder en de Beleggingscommissie (als bedoeld in leden 6, 7 en 11 van dit artikel) opnieuw vast te stellen (op basis van marktconformiteit), indien de toegenomen omvang van die werkzaamheden en diensten dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder rechtvaardigt.
13. Alle kosten en vergoedingen die ten laste van het Fondsvermogen komen worden voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan.

INKOOP EN UITGIFTE PARTICIPATIES; AANVAARDING FONDSVOORWAARDEN ARTIKEL 14

1. Participaties kunnen worden gehouden door zowel natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Samenwerkingsverbanden die voor fiscale doeleinden als transparant worden beschouwd, kunnen geen Participaties verwerven of houden of als Participant deelnemen, zulks ter beoordeling van de Beheerder.
2. De Participant die een of meerdere van zijn Participaties wenst te laten inkopen door het Fonds verzoekt dat schriftelijk aan de Beheerder, onder opgave van zijn identiteit, het aantal van de in te kopen en/of uit te geven Participaties en overige gegevens als hierna bepaald. Vervreemding en overdracht van Participaties door een Participant kan uitsluitend plaatsvinden aan het Fonds door de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen:
 - a. tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties. Een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte is uitsluitend mogelijk indien degene die verzoekt tot inkoop of uitgifte of de Beheerder een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven of indien de verzoeker of de Beheerder een of meerdere partijen aanwijst waarvan de aldus uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht, voor zover van toepassing onder opgave van de identiteit van degene van wie de verzochte inkoop en/of aan wie de verzochte uitgifte is beoogd plaats te vinden. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent zulk een verzoek. De Beheerder zal het verzoek afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Houdster of de Beheerder. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien het naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten, (b) een ordelijke Emissie zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (c) de ordelijke vereffening van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (d) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden of (e) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen. De inkoop en uitgifte van een Participatie vindt plaats tegen de Intrinsieke waarde (zie ook lid 6 van dit artikel);
 - b. vanaf het jaar 2022 of nadat het Fonds meer dan € 150.000.000 (honderdvijftig miljoen euro) belegd vermogen heeft en de Beheerder besluit hogere opbrengsten uit een Emissie dan nodig zijn voor de aankoop van Objecten waarvoor de Emissie is georganiseerd, aan te wenden voor de inkoop van Participaties;
 - c. bij een Emissie als bedoeld in artikel 6 lid 2 onder (iii)(b);
 - d. indien er voor de betreffende inkoop voldoende aan reserves zijn zoals bedoeld in artikel 12 lid 8; of
 - e. indien er voor de betreffende inkoop voldoende middelen zijn gegenereerd met de verkoop van een of meerdere Objecten als bedoeld in artikel 18 lid 2 onder h.

De bedingen in dit lid 2 die zien op de beperking in de overdracht van Participaties zijn bedingen als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek
3. Slechts gehele Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven.
4. Na ontvangst door de Beheerder van een verzoek tot inkoop en/of uitgifte als bedoeld:
 - a. in lid 2 onder a van dit artikel, beslist de Beheerder binnen vier (4) weken omtrent het verzoek en deelt het besluit mede aan de Participant van wie de Participaties zijn beoogd in te kopen met opgave, indien van toepassing, van de datum waarop de inkoop en uitgifte plaatsvinden. In geval toestemming is verleend of (gedeeltelijk) geweigerd, geldt die toestemming respectievelijk (gedeeltelijke) weigering als toestemming respectievelijk (gedeeltelijke) weigering voor zowel de inkoop als de uitgifte van de Participatie(s) die het verzoek betreffen;
 - b. in lid 2 onder b tot en met e van dit artikel, administreert de Beheerder de verzoeken en kan de Beheerder - met inachtneming van de laatste volzin van dit lid - beslissen de meeropbrengst uit een Emissie respectievelijk bedoelde reserve of de verkoopopbrengst van Objecten aan te wenden voor de inkoop van Participaties.

De Participant die een verzoek tot inkoop bij de Beheerder indient, dient schriftelijk te vermelden onder welke regeling – als bedoeld in lid 2 onder a tot en met e – of combinatie daarvan de inkoop is gewenst. Inkoop vindt per regeling plaats op volgorde van ontvangst van de schriftelijke verzoeken tot inkoop.

5. De levering van een Participatie – zowel bij inkoop als uitgifte ervan – geschiedt bij onderhandse of authentieke (notariële) akte waarbij (tevens) de Houdster partij is. Behoudens in het geval dat de Beheerder bij bedoelde akte partij is, heeft de levering ten aanzien van de Beheerder eerst gevolg nadat die is medegedeeld aan de Beheerder.
6. Inkoop en uitgifte van Participaties vindt plaats tegen de Intrinsieke waarde. De betaling van de Intrinsieke waarde verloopt via het Fonds, tenzij het bepaalde in lid 8 van toepassing is. De Participant die overeenkomstig het bepaalde in dit artikel ten titel van inkoop Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt op de dag van overdracht van de Houdster de Intrinsieke waarde van de desbetreffende Participaties.
7. Bij de toepassing van lid 2 onder a ontvangt de partij waar de desbetreffende Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk aan worden uitgegeven tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies omtrent zijn identificatie en betaling van de Intrinsieke waarde van bedoelde Participaties; het desbetreffende bedrag dient ten minste 2 (twee) werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van uitgifte te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Houdster. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien niet is voldaan aan de voorgaande volzin.
8. Indien bedoelde Participant die ten titel van inkoop Participaties overdraagt aan het Fonds op de wijze als bepaald in lid 2 onder a en de partij(en) waaraan die Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk worden uitgegeven in een familierelatie of vennootschappelijke relatie tot elkaar staan, geschiedt betaling en ontvangst van de Intrinsieke waarde in onderling overleg tussen hen, nadat de vordering die de Houdster – in verband met de uitgifte van de Participaties (d.i. de uitgifteprijs) – verkrijgt op bedoelde partij(en) door de Houdster aan bedoelde Participant – ter voldoening van de Intrinsieke waarde van de in te kopen Participaties – is overgedragen; de verbintenis tot betaling van de Intrinsieke waarde van de uit te geven Participaties is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Houdster. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien de in de twee respectievelijke voorgaande volzinnen bedoelde vordering niet deugdelijk is overgedragen. Het bepaalde in lid 7 omtrent de identificatie is van overeenkomstige toepassing.
9. De Participant die Participaties door het Fonds laat inkopen als bedoeld in lid 2 onder a is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de in dit artikel bedoelde inkoop van Participaties ten laste van het Fondsvermogen mochten komen. De Participant die Participaties door het Fonds laat uitgeven als bedoeld in lid 2 onder a is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de in dit artikel bedoelde uitgifte van Participaties ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.
10. Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger van die Participatie zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
11. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot uit te geven Participaties.
12. De Participant kan (de rechten uit hoofde van) zijn Participatie niet verpanden of anderszins bezwaren. Het slot van de laatste volzin van lid 2 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.
13. Voor een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties als bedoeld in lid 2 onder a brengt de Beheerder een administratievergoeding van 1% met een minimum van € 300 exclusief BTW in rekening voor zijn werkzaamheden als bedoeld in dit artikel, aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.

VERGADERING VAN PARTICIPANTEN

ARTIKEL 15

1. Binnen de termijn als bedoeld in artikel 11 lid 3 wordt de jaarlijkse vergadering van Participanten gehouden tot de behandeling van de jaarrekening, het jaarverslag en het verlenen van decharge aan de Beheerder ter zake van het gevoerde beheer.
2. Elke vergadering van Participanten wordt in Nederland gehouden. In een elders gehouden vergadering kunnen slechts geldige besluiten worden genomen, indien alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
3. Iedere Participant is bevoegd de vergadering van Participanten bij te wonen en daarin het woord te voeren, evenals de Beheerder, de Houdster, de Bewaarder en de leden van de Beleggingscommissie alsmede degene die door de voorzitter van de vergadering worden toegelaten.
4. De vergadering van Participanten wordt voorgezeten door de Beheerder. Bij afwezigheid van de Beheerder zit de Houdster de vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder en de Houdster wijst de vergadering de voorzitter aan. Tot dat moment wordt de vergadering voorgezeten door de oudste aanwezige Participant (waarbij, voor Participanten die geen natuurlijke persoon zijn, de leeftijd van de oudste directeur, bestuurder of vennoot daarvan in acht wordt genomen). De voorzitter wijst een secretaris aan.

5. In de jaarlijkse vergadering van Participanten:
 - a. brengt de Beheerder schriftelijk of mondeling verslag uit omtrent het gevoerde beleid alsmede omtrent overige zaken van het Fonds;
 - b. wordt de balans en de winst- en verliesrekening ter vaststelling voorgelegd;
 - c. worden overige agendapunten behandeld.
6. Van het verhandelde in elke vergadering van Participanten worden notulen bijgehouden door de secretaris, tenzij een notarieel proces verbaal wordt opgemaakt van het ter vergadering verhandelde op verzoek van de Beheerder, de Houdster of de Bewaarder of op verzoek van een of meer van de Participanten. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de secretaris en ten blijk daarvan door hen getekend, dan wel vastgesteld door een volgende vergadering van Participanten.
7. Overige (anders dan de jaarlijkse) vergaderingen van Participanten worden gehouden zo dikwijls de Beheerder dat wenselijk acht, alsook in het geval de Houdster, de Bewaarder of een of meer Participanten, ten minste vertegenwoordigende twintig procent (20%) van het totaal aantal uitstaande Participaties, daar schriftelijk en onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder om verzoeken. Indien de Beheerder alsdan de verzochte vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat zij binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, is de Houdster, de Bewaarder of zijn de verzoekende Participanten zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.

OPROEPING, AGENDA

ARTIKEL 16

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

BESLUITVORMING

ARTIKEL 17

1. Elke Participant heeft in de vergadering van Participanten een zodanig aantal stemmen als het totaal aantal door hem gehouden Participaties. Geen van de Beheerder, de Houdster, de Bewaarder of leden van de Beleggingscommissie heeft stemrecht; zij hebben slechts het recht het woord te voeren in de vergadering van Participanten.
2. Participanten kunnen zich ter vergadering door een andere Participant of de Beheerder doen vertegenwoordigen, mits bij schriftelijke volmacht.
3. Tenzij expliciet anders is bepaald in de Fondsvoorwaarden worden alle besluiten van de vergadering van Participanten genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. De voorzitter van de vergadering van Participanten bepaalt de wijze van stemming. Indien echter een of meer van de (al dan niet stemgerechtigde) aanwezigen in de vergadering van Participanten dit verlangt, wordt over personen schriftelijk gestemd.
4. Staken de stemmen dan is het voorstel verworpen.
5. Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet uitgebracht.
6. Uitzonderd de besluiten als bedoeld in artikel 18 lid 2 onder c en d kunnen besluiten van de vergadering van Participanten ook buiten vergadering worden genomen, mits deze schriftelijk – hieronder begrepen per telefax, e-mailbericht of elk ander gangbaar communicatiemiddel overgebracht en op schrift ontvangen bericht – plaatsvindt. Tenzij een besluit als bedoeld in dit lid (mede) wordt voorgesteld door de Beheerder, wordt de Beheerder van het voorgenomen besluit op de hoogte gebracht en in de gelegenheid gesteld daaromtrent advies uit te brengen. Degenen die buiten vergadering een besluit hebben genomen, doen van het aldus genomen besluit onverwijld en schriftelijk mededeling aan de Beheerder. Van het besluit dat buiten vergadering is genomen maakt de Beheerder in het notulenregister van de vergadering van Participanten melding; die vermelding wordt in de eerstvolgende vergadering van Participanten door de voorzitter van die vergadering voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden waaruit van het nemen van het besluit blijkt, bij het notulenregister van de vergadering van Participanten bewaard en wordt, zodra het besluit is uitgevoerd, daarvan

mededeling gedaan aan degenen die het besluit hebben genomen.

7. Besluiten van de vergadering van Participanten – ook die zijn bedoeld in het voorgaande lid – zijn bindend voor alle Participanten, de Beheerder en de Houdster.

BESLUITEN TOT WIJZIGING VAN DE FONDSVOORWAARDEN, WIJZIGING VAN HET BELEGGINGSBELEID, BENOEMING EN ONTSLAG LEDEN BELEGGINGSKOMMISSIE, OPZEGGING BEHEERDER OF HOUDSTER, EMISSIE
ARTIKEL 18

1. Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder publiceert elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met een toelichting op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten.
2. De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:
 - a. wijziging van de Fondsvoorwaarden;
 - b. benoeming en ontslag van de leden van de Beleggingscommissie, met uitzondering van de benoeming van de leden van de Beleggingscommissie op de Aanvangsdatum waartoe de Beheerder bevoegd is;
 - c. opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
 - d. opzegging van de Houdster in haar functie van houdster van het Fondsvermogen of ontslag van de bestuurders van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
 - e. het verlenen van toestemming voor een transactie of verplichting als bedoeld in artikel 6 lid 4 (tegenstrijdig belang);
 - f. het aangaan van financieringen anders dan een (hypothecaire) (her)financiering als bedoeld in artikel 6 lid 2 onder (v) of artikel 6 lid 3 onder (iv);
 - g. het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements)verbeteringen – die niet zijn geprognosticeerd – voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van een Object) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder;
 - h. vanaf het jaar 2022, de verkoop van een of meerdere Objecten om met de opbrengst daarvan Participaties in te kopen van Participanten die aan de Beheerder hebben aangegeven hun Participaties te willen laten inkopen; en
 - j. vanaf het jaar 2026, de verkoop van alle Objecten in combinatie met de ontbinding van het Fonds.
3. Besluiten als bedoeld onder a, f en g van lid 2 kunnen slechts op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster worden genomen.
4. Onverminderd het bepaalde in dit artikel maar in afwijking van het bepaalde in lid 2 kunnen wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, waarbij de Beheerder gehouden is om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.
5. Besluiten als bedoeld onder:
 - (i) b van lid 2, voor zover het betreft de benoeming van leden van de Beleggingscommissie na de Aanvangsdatum, kunnen slechts worden genomen met inachtneming van een (niet-bindende) voordracht van de Beheerder die als eerste in stemming wordt gebracht. Indien de Beheerder geen voordracht heeft gedaan of de voordracht van de Beheerder niet met de vereiste (gewone) meerderheid van stemmen wordt aangenomen, wordt gestemd over de voordracht van een of meerdere Participanten, welke voordracht een bevestiging dient te bevatten van de voorgedragen persoon dat hij of zij een eventuele benoeming zal aanvaarden. Indien geen van de voorgedragen personen met de vereiste (gewone) meerderheid van stemmen wordt aangenomen zal een herstemming plaatsvinden tussen de personen die het hoogste aantal en het daarop volgende aantal stemmen verwierven;
 - (ii) b van lid 2, voor zover het betreft het ontslag van leden van de Beleggingscommissie, kunnen slechts worden genomen (a) met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen (b) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een vergadering van Participanten, waarin een voorstel tot ontslag van een of meerdere leden van de Beleggingscommissie aan de orde is, niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen, dan zal een tweede (2e) vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste (1ste) vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de

oproeping tot de tweede (2e) vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten;

- (iii) c en d van lid 2 kunnen slechts worden genomen (a) indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen, (b) met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen (c) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste twee/derden (2/3e) van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen, dan zal een tweede (2e) vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste (1ste) vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede (2e) vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten; en
- (iv) j van lid 2 kan slechts worden genomen met een meerderheid van 70% van het totaal van de op dat moment uitgegeven en niet-ingekechte Participaties.
6. Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waarbij de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of beperkt, dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd worden eerst van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van de wijziging als bepaald in lid 1 van dit artikel. Binnen de voornoemde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden (zie artikel 14).
7. Het Beleggingsbeleid vormt (inhoudelijk) geen onderdeel van de Fondsvoorwaarden. Een wijziging in het Beleggingsbeleid komt tot stand op voorstel van de Beheerder, nadat de Beleggingscommissie over dat voorstel heeft geadviseerd. Indien de Beheerder in afwijking van het advies van de Beleggingscommissie besluit het Beleggingsbeleid te wijzigen, zal de Beheerder dat schriftelijk aan de Participanten toelichten. De vergadering van Participanten heeft geen invloed op het Beleggingsbeleid of een wijziging daarin. Elk voorstel tot wijziging van het Beleggingsbeleid wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder publiceert elke wijziging van het Beleggingsbeleid tezamen met een toelichting op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten. Een wijziging in het Beleggingsbeleid wordt eerst van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van de wijziging als hiervoor bepaald. Binnen de voornoemde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden (zie artikel 14).
8. Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden die ingevolge dit artikel tot stand komt en elke wijziging van het Beleggingsbeleid is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Houdster.

BEÏNDIGING BEHEERTAAK OF TAAK VAN DE HOUDSTER
ARTIKEL 19

1. Indien de Beheerder of de Houdster te kennen geeft zijn/haar functie neer te willen leggen, neemt de Beheerder respectievelijk de Houdster een opzegtermijn in acht van drie (3) maanden. In een dergelijk geval alsook in het geval dat de Beheerder of de Houdster niet meer in staat is zijn/haar functie te vervullen of zijn functie als beheerder respectievelijk houdster van het Fondsvermogen wordt opgezegd, heeft dat in geen geval tot gevolg dat het Fonds eindigt.
2. In het geval dat de Houdster ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, is de Beheerder bevoegd de Houdster op te zeggen in haar functie van houdster van het Fondsvermogen of de bestuurders van de Houdster te ontslaan, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden.
3. In geval van:
 - a. ontbinding van de Beheerder respectievelijk de Houdster;
 - b. aanvraag van surséance van betaling of faillissement door de Beheerder respectievelijk de Houdster;
 - c. faillietverklaring van de Beheerder respectievelijk de Houdster;
 - d. de Beheerder respectievelijk de Houdster een regeling met al haar crediteuren treft; of
 - e. de Beheerder respectievelijk de Houdster het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten (uitgezonderd het in de Fondsvoorwaarden bepaalde omtrent het gezamenlijk door de Beheerder en de Bewaarder beschikken over het Fondsvermogen),

wordt de Beheerder respectievelijk de Houdster geacht niet langer in staat te zijn om zijn/haar functie te vervullen en is van rechtswege ontheven uit zijn functie.

4. Indien de Beheerder of de Houdster is ontheven uit zijn/haar functie en de vergadering van Participanten niet binnen vier (4) weken heeft besloten omtrent een vervanger, wijst de Houdster respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de vergadering van Participanten een vervanger heeft benoemd.
5. Indien de Beheerder of de Houdster is ontheven uit zijn/haar functie, ongeacht de reden daarvan, heeft dat tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Houdster zijn beëindigd. Niettemin is de Beheerder respectievelijk de Houdster in dat geval verplicht zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds alsmede op verzoek van de (vervangende) Houdster respectievelijk (vervangende) Beheerder (rechts) handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds.
6. Het bepaalde in lid 5 van dit artikel laat onverlet dat de Beheerder respectievelijk de Houdster gebonden blijft aan artikel 6 lid 10 respectievelijk 7 lid 9.

EINDE VAN HET FONDS

ARTIKEL 20

1. Het Fonds is ontbonden zodra (de belangen in) alle Objecten zijn vervreemd. Zodra het Fonds is ontbonden worden de Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd en zal het Fondsvermogen zo spoedig mogelijk door de Beheerder, als vereffenaar, worden vereffend.
2. Hetgeen in het kader van de vereffening, derhalve na het voldoen van alle verplichtingen die ten laste komen van het Fondsvermogen, van het Fondsvermogen resteert, nadat de Beheerder aan de Participanten rekening en verantwoording heeft afgelegd, wordt uitgekeerd met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.
3. Gedurende de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van toepassing.
4. De boeken en bescheiden van het Fonds worden gedurende zeven (7) jaren nadat het Fondsvermogen is vereffend bewaard door de Beheerder.

OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN

ARTIKEL 21

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

TOEPASSELIG RECHT EN GESCHILLEN

ARTIKEL 22

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

OVERGANGSBEPALING

1. Deze overgangsbepaling is uitsluitend van toepassing op Participanten die onmiddellijk voorafgaand aan de Aanvangsdatum Participant in het Fonds (d.i. Annastede Vastgoed CV) zijn (voor het doeleinde van deze overgangsbepaling hierna te noemen de 'Oorspronkelijke Participanten').
2. Zo lang als de participaties in het Fonds die de Oorspronkelijke Participant bij aanvang van de Aanvangsdatum houdt (voor het doeleinde van deze overgangsbepaling hierna te noemen de 'Oorspronkelijke Participaties') niet zijn geconverteerd in Participaties als bedoeld in lid 3 van deze overgangsbepaling, kunnen de Oorspronkelijke Participaties niet worden overgedragen. Het voorgaande is een beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
3. De Oorspronkelijke Participant die op de Aanvangsdatum de belegging in het Fonds continueert:
 - a. verkrijgt voor elke Oorspronkelijke Participatie in het Fonds die de Oorspronkelijke Participant op de Aanvangsdatum houdt, door conversie een zodanig aantal Participaties dat de Intrinsieke waarde daarvan zo veel als mogelijk gelijk zal zijn aan de intrinsieke waarde van de geconverteerde Oorspronkelijke Participaties (waarbij de laatste wordt berekend overeenkomstig de methodiek voor de berekening van de Intrinsieke waarde);
 - b. ontvangt van:
 - (i) de Houdster het verschil in Intrinsieke waarde tussen de geconverteerde Oorspronkelijke Participaties en de op de Aanvangsdatum gehouden Participaties;
 - (ii) de Initiatiefnemer 38,21% van de aan zijn (geconverteerde) Participaties toe te rekenen Selectie- en transactievergoeding;
 - (iii) de Reysers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV 38,21% van de aan zijn (geconverteerde) Participaties toe te rekenen Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding; en
 - c. Is geen Emissievergoeding verschuldigd.
4. De Oorspronkelijke Participaties van de Oorspronkelijke Participant die op de Aanvangsdatum de belegging in het Fonds niet continueert, worden op de Aanvangsdatum geconverteerd in Participaties volgens de verhouding als bepaald in lid 3 onder a van deze overgangsbepaling en een ondeelbaar moment daarna ingekocht en uitgegeven als bepaald in artikel 4 lid 2. De inkoop prijs die de Oorspronkelijke Participant ontvangt bedraagt de intrinsieke waarde van de geconverteerde Oorspronkelijke Participaties (berekend overeenkomstig de methodiek voor de berekening van de Intrinsieke waarde). Het bepaalde in artikel 14 leden 7, 9 en 13, blijft bij de in dit lid bedoelde inkoop en uitgifte van Participaties buiten toepassing.
5. Deze overgangsbepaling vervalt nadat het volledig is uitgevoerd.

Bijlage 2 | Onderzoeksrapport accountant



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

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

Onderzoeksrapport

Aan: De beheerder van S5 Forum Fonds

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de rendementsprognose, zoals opgenomen in sectie 7.3 “rendementsprognoses” en de scenarioanalyse zoals opgenomen in sectie 7.4 “scenarioanalyse” in het bijgevoegde Prospectus van S5 Forum Fonds te Amsterdam, over de periode 28 februari 2019 tot en met 27 februari 2029 onderzocht.

Deze rendementsprognoses en scenarioanalyses, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd (zoals opgenomen onder sectie 7 “Financiële aspecten en rendementsberekeningen” van het Prospectus), zijn opgesteld onder verantwoordelijkheid van de beheerder van de beleggingsinstelling. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de rendementsprognoses en de scenarioanalyses te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3850N, “Assurance- en overige opdrachten met betrekking tot Informatiememorandumsen”. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen de beheerder van de beleggingsinstelling, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

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

Conclusie en oordeel

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

Naar ons oordeel zijn de rendementsprognoses en scenarioanalyses op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 boek 2 van het in Nederland geldende Burgelijke Wetboek (BW), waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd (zoals opgenomen onder sectie 14.11 “Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds”) in aanmerking zijn genomen.

Overige aspecten

1. Beperking in gebruik en verspreidingskring

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

2. Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

Wij benadrukken het feit dat de rendementsprognose, zoals opgenomen in sectie 7.3 “rendementsprognoses” betrekking heeft op de periode 28 februari 2019 tot en met 27 februari 2029.

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

Amsterdam, 29 januari 2019

Deloitte Accountants BV

Was getekend: drs. J. van den Akker RA

Bijlage 3 | Gecontroleerde historische financiële informatie
(1 januari – 31 juli 2018)

Tussentijds Financieel Overzicht

**1 januari 2018
t/m 31 juli 2018**

**Annastede Vastgoed CV
Amsterdam**

Inhoudsopgave

Tussentijdse financiële overzichten

Balans per 31 juli 2018

Winst- en verliesrekening van 1 januari 2018 tot en met 31 juli 2018

Kasstroomoverzicht van 1 januari 2018 tot en met 31 juli 2018

Toelichting

Algemeen

Grondslagen

Toelichting op de balans

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Overige informatie

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Tussentijdse financiële overzichten

Balans per 31 juli 2018

(na resultaatbestemming)

ACTIVA		31 juli 2018		31 december 2017	
		EUR	EUR	EUR	EUR
<i>Vaste activa</i>					
Vastgoedbeleggingen					
Vastgoed	[3.1]		6.050.000		6.050.000
<i>Vlottende activa</i>					
Vorderingen					
Overige vorderingen en overlopende activa	[3.2]		11.683		103
Liquide middelen	[3.3]		<u>106.692</u>		<u>158.821</u>
Totaal activa			<u>6.168.375</u>		<u>6.208.924</u>

PASSIVA		31 juli 2018		31 december 2017	
		EUR	EUR	EUR	EUR
Eigen vermogen [3.4]					
Inbreng commanditaire vennoten		1.850.000		1.850.000	
Herwaarderingsreserve		529.901		529.901	
Overige reserves		<u>-98.669</u>		<u>-86.579</u>	
			2.281.232		2.293.322
Langlopende schulden					
Schulden aan kredietinstelling	[3.5]		-		-
Kortlopende schulden (< 1 jaar)					
Omzetbelasting		6.140		19.675	
Schulden aan kredietinstelling	[3.6]	3.620.500		3.666.000	
Overige schulden en overlopende passiva	[3.7]	<u>260.503</u>		<u>229.927</u>	
			<u>3.887.143</u>		<u>3.915.602</u>
Totaal passiva			<u>6.168.375</u>		<u>6.208.924</u>

Winst- en verliesrekening van 1 januari 2018 tot en met 31 juli 2018

		1 januari 2018 tot en met 31 juli 2018		1 januari 2017 tot en met 31 juli 2017	
		EUR	EUR	EUR	EUR
Huuropbrengsten	[4.1]	232.392		230.110	
Niet gerealiseerde waardeverandering	[3.1]	<u>-</u>		<u>44.158</u>	
			<u>232.392</u>		<u>274.268</u>
Beheervergoeding	[4.2]	9.263		9.193	
Onderhoud	[4.3]	1.400		829	
Eigenaarslasten	[4.4]	8.009		5.712	
Adviseurs	[4.5]	8.088		3.763	
Overig	[4.6]	3.119		5.527	
Voorziening verkoopkosten	[4.7]	45.779		11.454	
Rente	[4.8]	<u>104.074</u>		<u>106.243</u>	
Som der bedrijfslasten			<u>179.732</u>		<u>142.420</u>
Bedrijfsresultaat			<u>52.660</u>		<u>131.848</u>

Kasstroomoverzicht van 1 januari 2018 tot en met 31 juli 2018

		1 januari 2018 tot en met 31 juli 2018		1 januari 2017 tot en met 31 juli 2017	
		EUR	EUR	EUR	EUR
Bedrijfsresultaat			52.660		131.848
Aanpassingen voor:					
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen		-		-44.158	
Veranderingen in werkkapitaal:					
- Mutatie vorderingen		-11.580		-5.896	
- Mutatie kortlopende schulden		<u>17.041</u>		<u>-38.524</u>	
			<u>5.461</u>		<u>-88.578</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties			58.121		43.269
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten			58.121		43.269
Mutatie bankschulden		-45.500		-39.000	
Betaalde uitkeringen		<u>-64.750</u>		<u>-48.100</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			<u>-110.250</u>		<u>-87.100</u>
Mutatie geldmiddelen			-52.129		-43.831
Liquide middelen begin van de periode			158.821		161.434
Netto kasstroom			<u>-52.129</u>		<u>-43.831</u>
Liquide middelen einde van de periode			106.692		117.603

Toelichting

1 Algemeen

1.1 Algemeen

Annastede Vastgoed CV ("de Vennootschap") is per 7 januari 2010 aangegaan middels een notariële akte en is gevestigd in Amsterdam. De Vennootschap is aangegaan voor onbepaalde tijd, doch in beginsel voor een periode van tien jaren.

1.2 Activiteiten

De Vennootschap belegt het vermogen voor gemeenschappelijke rekening in goed gesitueerd Nederlands commercieel vastgoed. Per 7 januari 2010 heeft de Vennootschap de hiernavolgende appartementsrechten verworven:

- het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente IJsselstein, sectie B, complexaanduiding 2271-A, appartementsindex 1;
- het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente IJsselstein, sectie B, complexaanduiding 2271-A, appartementsindex 35;
- het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente IJsselstein, sectie B, complexaanduiding 2271-A, appartementsindex 36;
- het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente IJsselstein, sectie B, complexaanduiding 2271-A, appartementsindex 37;
- het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente IJsselstein, sectie B, complexaanduiding 2271-A, appartementsindex 38;

hierna te noemen Winkelcentrum IJsselstein.

1.3 Verbonden partijen

De Vennootschap kent de volgende verbonden partijen:

- Sectie5 Investments NV, initiatiefnemer en Beheerder;
- Annastede Vastgoed BV, beherend vennoot;
- Stichting bewaarder Annastede, Bewaarder.

De Beheerder en beherend vennoot hebben namens de Vennootschap een overeenkomst van Beheer en Bewaring gesloten met Stichting bewaarder Annastede, gevestigd te Maarsbergen ("de Stichting"). De Stichting treedt uitsluitend op als bewaarder van de Vennootschap; in deze overeenkomst zijn de diverse taken en verantwoordelijkheden vastgelegd. In de jaarrekening van de Vennootschap zijn de beleggingen die op naam staan van de Stichting verwerkt, aangezien het economisch eigendom hiervan bij de Vennootschap berust en alleen het juridisch eigendom bij de Stichting berust.

1.4 Omzetting tot S5 Forumfonds

Op de Vergadering van Vennoten van 24 april 2017 is besloten om het vastgoedfonds op te laten gaan in het nog op te richten S5 Forumfonds met als doel de liquiditeit te vergroten en de toe- en uitstroom van vennoten te vergemakkelijken.

Het plan is om de Commanditaire Vennootschap ("CV") om te vormen tot een Fonds voor Gemene Rekening ("FGR") en de naam te wijzigen naar S5 Forumfonds.

2 Grondslagen

2.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de tussentijdse financiële overzichten

De tussentijdse financiële overzichten zijn opgesteld volgens de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van de verslagperiode, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van het tussentijdse financieel verslag bekend zijn geworden.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost

Stelselwijzigingen

Door de omzetting naar het S5 Forumfonds, de geplande emissie en overgang naar Titel 9 Boek 2 BW zijn de volgende stelselwijzigingen doorgevoerd:

- Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen de actuele (reële) waarde. De invulling hiervan wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens en samengesteld door externe taxateurs. Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. De impact op het eigen vermogen per 1 januari is EUR 409.901;
- De initiatiekosten ter hoogte van -EUR 217.585 worden afgeschreven over een periode van 5 jaar. Het Fonds is gestart in januari 2010, hierdoor hebben de afschrijvingen impact op het eigen vermogen per 1 januari 2017 ter hoogte van -EUR 217.585;
- Doordat het vastgoed wordt gewaardeerd tegen de actuele (reële) waarde, wordt er geen onderhoudsvoorziening gevormd. Het onderhoud van het vastgoed is opgenomen in de waardering van het vastgoed. De impact op het eigen vermogen per 1 januari 2017 is EUR 27.183;
- Doordat het vastgoed wordt gewaardeerd tegen de actuele (reële) waarde, wordt er een voorziening getroffen op de totale herstructureringskosten van het vastgoed. Hieronder valt de performance fee aan de Beheerder van 25% op de verwachte winst (na aftrek van de bevoorrechte opbrengst) en 1,25% herstructureringskosten op basis van de actuele (reële) waarde. De impact op het eigen vermogen per 1 januari 2017 is -EUR 115.163.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardeinstijgingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen actuele (reële) waarde. De invulling hiervan wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens en samengesteld door externe taxateurs. Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling waarvan de reële waarde niet betrouwbaar te bepalen is, worden tegen kostprijs gewaardeerd tot het moment dat de reële waarde wel betrouwbaar is te bepalen.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Geactiveerde initiatiekosten

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

Geactiveerde financieringskosten

De geactiveerde financieringskosten, die bestaan uit door de financierende bank bij het aangaan van een hypothecaire lening aan de aan het Fonds in rekening gebrachte afsluitvergoeding, worden afgeschreven over de looptijd van de hypothecaire lening.

Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen af te wikkelen.

Voorziening groot onderhoud

Er wordt geen voorziening groot onderhoud gevormd aangezien de vastgoedbeleggingen tegen reële waarde worden geboekt. Het uitgevoerde onderhoud wordt direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Langlopende en kortlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

2.2 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Opbrengsten en kosten

De opbrengsten en kosten (waaronder verstrekte huurkortingen (huurvrije periode, investeringsbijdrage enzovoort, met uitzondering van ten opzichte van de vastgoedwaarde niet-materiële uitgaven) worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Verhuurcourtages worden verantwoord in de periode dat zij daadwerkelijk zijn verstrekt of verschuldigd zijn.

Belastingen

De Vennootschap is fiscaal transparant. Dit heeft tot gevolg dat de Vennootschap niet zelfstandig belastingplichtig is, maar dat iedere (commanditaire) vennoot voor zijn deelname in het commanditair kapitaal, afhankelijk van zijn eigen status, wordt belast.

2.3 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode. De indirecte methode is een weergave van de kasstroom uit operationele activiteiten door, uitgaande van het bedrijfsresultaat, correcties toe te passen voor resultaatposten die geen operationele kasstroom met zich meebrengen en voor kasstromen die in de desbetreffende periode geen resultaatpost zijn.

3 Toelichting op de balans

3.1 Vaste activa - Vastgoedbeleggingen

<i>Vastgoed</i>	Winkelcentrum IJsselstein
	EUR
Aankoop vastgoed per 7 januari 2010	5.140.000
<i>Verwervingskosten:</i>	
Overdrachtsbelasting	306.867
Notariskosten	10.000
Makelaarskosten	51.400
Taxatiekosten	5.057
Adviseurskosten	6.775
Boekwaarde	5.520.099
Niet-gerealiseerde waardeverandering tot 31 december 2016	454.201
Niet-gerealiseerde waardeverandering per 31 december 2017	75.700
Stand per 31 juli 2018	6.050.000

De marktwaarde van het vastgoed, conditie kosten koper, is bepaald door een externe, onafhankelijke waarderingsspecialist (CBRE) en bedraagt:

- Winkelcentrum IJsselstein EUR 6.050.000

Voor de waardering is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

Winkelcentrum IJsselstein:		
Huurwaarde	EUR	393.276
Exploitatielasten		8,51%
Netto-aanvangsrendement		5,64%

Het vastgoed zal bij de bepaling van de conversiekoers op 28 februari 2019 worden gewaardeerd tegen een waarde van EUR 6.226.500. Dit is derhalve de waarde die gehanteerd zal worden bij de bepaling van de prijs per Participatie waartegen de huidige commanditaire vennoten kunnen uittreden na de emissie.

Initiatiekosten

	Winkelcentrum IJsselstein
	EUR
Advieskosten	7.330
Selectie- en structureringsvergoeding	151.630
Marketing- en prospectuskosten	10.000
Beoordelingskosten	23.125
Oprichtingskosten	5.000
Financieringskosten	20.500
Totaal initiatiekosten	217.585
Afschrijvingen (2010-2015)	-217.585
Stand per 31 juli 2018	-

Vanwege de omvorming van het Fonds zijn de initiatiekosten, oorspronkelijk EUR 217.585, separaat van de kostprijs van de beleggingen geclassificeerd en afgeschreven in 5 jaar. Dit is naar de mening van de Beheerder namelijk consistent met het prospectus en Titel 9 BW2 en geeft een beter inzicht in vermogen en resultaat.

3.2 *Vlottende activa - Overige vorderingen en overlopende activa*

	2018	2017
	EUR	EUR
Teruggave beheervergoeding 2017	3	3
Voorschot Annastede Vastgoed BV	100	100
Vooruitbetaalde kosten	11.580	-
Stand per 31 juli/31 december	11.683	103

3.3 *Vlottende activa - Liquide middelen*

	2018	2017
	EUR	EUR
ING rekening-courant	53.831	86.022
ING online spaarrekening	52.861	72.799
Stand per 31 juli/31 december	106.692	158.821

3.4 *Eigen vermogen*

Het door de commanditaire vennoten ("de Vennoten") ingebrachte vermogen van EUR 1.850.000 bestaat uit 37 participaties van EUR 50.000 nominaal elk.

Mutaties in het eigen vermogen van 1 januari 2018 tot en met 31 juli 2018:

	Inleg participanten	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Totaal
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand per 1 januari	1.850.000	529.901	-86.580	2.293.322
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	-	-
Uitkeringen boekjaar aan Participanten	-	-	- 58.275	- 58.275
Nog uit te keren aan Participanten	-	-	- 6.475	- 6.475
Bedrijfsresultaat	-	-	52.660	52.660
Stand per 31 juli	1.850.000	529.901	- 98.670	2.281.232

Mutaties in het eigen vermogen van 1 januari 2017 tot en met 31 juli 2017:

	Inleg participanten	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Totaal
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand per 1 januari	1.850.000	454.201	-135.044	2.169.157
Mutatie herwaarderingsreserve	-	44.158	-44.158	-
Uitkeringen boekjaar aan Participanten	-	-	- 48.100	- 48.100
Bedrijfsresultaat	-	-	131.848	131.848
Stand per 31 juli	1.850.000	498.360	- 95.455	2.252.905

Als gevolg van de stelselwijzigingen wordt het vastgoed gewaardeerd tegen de actuele (reële) waarde. De herwaarderingsreserve betreft de per balansdatum ongerealiseerde positieve herwaarderings van het vastgoed.

De herwaardering is het verschil tussen de boekwaarde op basis van de kostprijs en de boekwaarde op basis van de actuele waarde. Voor het bepalen van de boekwaarde op basis van de kostprijs is geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen.

Het bedrijfsresultaat is toegevoegd aan de Overige Reserves vooruitlopend op het besluit over de winstbestemming door de Vergadering van Vennoten. Derhalve is de balans opgesteld 'na winstbestemming'.

Verdeling winst en verlies

Artikel 9 van de akte houdende het aangaan van de Vennootschap van 7 januari 2010 bepaalt deze verdeling als volgt:

1. Het voor uitkering vatbare exploitatieresultaat, behaald met de exploitatie van het vermogen van de Vennootschap, zal elk kwartaal na eventuele aflossing van (hypotheaire) financiering en voor zover de liquiditeitspositie van de Vennootschap dit toelaat, aan de Vennoten worden uitgekeerd, tenzij de Vennoten met volstrekke

- meerderheid van stemmen¹ bepalen dat het exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd.
2. Het exploitatieresultaat en eventuele uitkeringen ten laste van de reserves worden uitgekeerd aan de Vennoten en aan de beherend vennoten (Annastede Vastgoed BV). De uitkering aan de Vennoten zal geschieden naar rato van de inbreng in het vennootschapsvermogen (zijnde het gestorte bedrag op de door hen gehouden participaties in het betreffende boekjaar). De beherend vennoot krijgt jaarlijks een vast winstaandeel uitgekeerd van EUR 1.000. Indien het in enig boekjaar behaalde exploitatieresultaat niet voldoende is om de bedoelde jaarlijkse uitkering aan de beherend vennoten te verrichten dan vinden uitkeringen aan de Vennoten als bedoeld in de eerste zin van dit lid toepassing nadat de totaal verschuldigd gebleven jaarlijkse uitkeringen aan de beherend vennoten zijn uitgekeerd.
 3. De opbrengst van de verkoop van een of meer van de onroerende zaken zal na aftrek van de verkoopkosten en aflossing van de (hypothecaire) financiering van de betreffende onroerende zaak als volgt ten goede komen aan:
 - I. de Beheerder een 'performance fee' van vijf en twintig procent (25%) exclusief omzetbelasting (btw) over de gerealiseerde winst van de desbetreffende onroerende zaak verminderd met de bevoorrechte opbrengst;
 - II. de Vennoten tot een bedrag gelijk aan het op elk van het op de participatie gestorte bedrag. In het geval dat niet alle onroerende zaken tegelijkertijd worden verkocht, vindt terugbetaling plaats van de inbreng op de participatie naar rato van het aan de verkochte onroerende zaak toe te rekenen gestort commanditaire kapitaal;
 - III. de Vennoten voor het daarna resterende saldo, voor elk naar rato van het aantal participaties als gehouden op de dag van de verkoop van de onroerende zaken.

3.5 *Langlopende schulden - Schulden aan kredietinstelling*

De langlopende schuld betreft een door de Rabobank ("de bank") op 7 januari 2010 verstrekte vijfjarige hypothecaire lening.

Met ingang van 1 oktober 2013 is de hypothecaire lening met vijf jaar verlengd tot 1 oktober 2018 (was 1 januari 2015). De vaste rente gedurende de looptijd bedraagt 4,89% (was 4,91%).

De bank behoudt zich echter het recht voor om per 1 januari 2015 de periodieke aflossing aan te passen tot een maximum van 2% per jaar, berekend over de uitstaande hoofdsom op voornoemde datum.

Gebruikmakend van dit recht heeft de bank per 1 januari 2015 een jaarlijkse aflossing van 2% van de hoofdsom ingesteld.

De hypothecaire lening expireerde per 1 oktober 2018. De beheerder heeft in overleg met de Rabobank de lening verlengd tot 7 januari 2019 tegen een 3-maands EURIBOR (minimaal 0%) met een opslag van 189 basispunten.

¹ Volstrekte meerderheid van stemmen: de helft +1 van de geldige stemmen is vereist waarbij de blanco stemmen niet meetellen om te bepalen of de helft +1 van de geldige stemmen bereikt is.

	<u>Looptijd (tot)</u>	<u>%</u>	<u>EUR</u>
<u>Hypothecaire lening</u>	7 januari 2019	1,89%	Hoofdsom per 7 januari 2010 3.900.000
			31 juli 2018
			<u>EUR</u>
Stand hypothecaire lening per 1 januari 2018			3.666.000
Cumulatieve aflossing per 31 juli 2018		279.500	
Cumulatieve aflossing per 31 december 2017		234.000	
		<u> </u>	
Aflossing gedurende boekjaar			45.500
			<u> </u>
Stand hypothecaire lening per 31 juli 2018			3.620.500
			<u> </u>
Langlopend deel hypothecaire lening per 31 juli 2018			-
Kortlopend deel hypothecaire lening per 31 juli 2018			3.620.500

3.6 Kortlopende schulden (< 1 jaar) - schulden aan kredietinstelling

Zie voor een toelichting op kortlopende schulden 3.5 Langlopende schulden – Schulden aan kredietinstelling

3.7 Kortlopende schulden (< 1 jaar) - Overige schulden en overlopende passiva

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Uitkering commanditaire vennoten over vierde kwartaal	-	24.050
Voorziening uitkering commanditaire vennoten juli 2018	6.475	-
Uitkering behorend vennoot over boekjaar	1.000	1.000
Aflossing op hypothecaire lening	6.500	6.500
Vooruitgefactureerde huren	33.199	33.199
Rente hypothecaire lening	14.834	14.965
Fiscale advieskosten	438	750
Accountantskosten	6.650	5.700
Voorziening herstructureringskosten	180.577	134.798
Overige posten	10.830	8.965
	<u> </u>	<u> </u>
Stand per 31 juli/31 december	260.503	229.927

De voorziening van de herstructureringskosten ziet toe op de aan de Beheerder verschuldigde verkoopkosten van 1.25% over de verkoopprijs en 25% over de verkoopwinst en is als volgt berekend:

		EUR
Verkoopprijs vastgoed		6.226.500
Verkoopresultaat bij deze marktwaarde		410.985
Grondslagberekening Performance fee		
Netto-opbrengst (Verkoopprijs minus herstr. kstn)	6.148.669	
Af: fondsinvestering	5.737.684	
		410.985
Herstructureringskosten over EUR 6.226.500	x 1,25%	77.831
Performance fee over EUR 410.985	x 25%	102.746
		180.577

3.8 Transacties met verbonden partijen

Conform de artikelen 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 en 5.5 uit de overeenkomst van Beheer en Bewaring hebben de volgende transacties plaatsgevonden:

Sectie5 Investments NV

	2018	2017
	EUR	EUR
Beheervergoeding van 1 januari tot en met 31 juli	9.163	9.193

Stichting bewaarder Annastede

	2018	2017
	EUR	EUR
In rekening gebrachte kosten van 1 januari tot en met 31 juli	3.120	3.051

4 Toelichting op de winst- en verliesrekening

4.1 Huuropbrengsten

	1 januari 2018 - 31 juli 2018	1 januari 2017 31 juli 2017
	EUR	EUR
Huuropbrengsten	232.392	230.110

De totale brutohuuropbrengst bedraagt per 1 augustus 2018 circa EUR 398.387 op jaarbasis.

Het Fonds verhuurt het vastgoed in de vorm van niet-opzegbare operationele huurcontracten. Initieel worden contracten aangegaan voor vijf jaar met optietermijnen van vijf jaar. Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit niet-opzegbare huurcontracten is als volgt:

	31 juli 2018
	EUR
Minder dan 1 jaar (augustus 2018 – juli 2019)	398.387
Tussen 1 en 5 jaar (augustus 2019 – juli 2023)	1.352.259
Meer dan 5 jaar (vanaf augustus 2023)	478.925
Totaal	2.229.571

4.2 Beheervergoeding

	1 januari 2018 - 31 juli 2018	1 januari 2017 31 juli 2017
	EUR	EUR
Beheervergoeding	9.263	9.163

Conform artikel 5.2 uit de overeenkomst van Beheer en Bewaring is door de Beheerder, Sectie5 Investments NV, 4% van de jaarlijks totaal gefactureerde huursom als beheervergoeding bij de Vennootschap in rekening gebracht.

4.3 Onderhoud

	1 januari 2018 - 31 juli 2018	1 januari 2017 31 juli 2017
	EUR	EUR
- Dagelijks onderhoud en reparaties	-	276
- VvE onderhoudskosten	1.400	552
Totaal	1.400	828

4.4 Eigenaarslasten

	1 januari 2018 - 31 juli 2018	1 januari 2017 31 juli 2017
	EUR	EUR
Onroerendezaakbelasting	5.497	4.083
Verzekeringen	1.113	1.041
Waterschapslasten	617	588
Beheerkosten VvE's Benschopperpoort	782	-
Totaal	8.009	5.712

4.5 Adviseurs

	1 januari 2018 - 31 juli 2018	1 januari 2017 31 juli 2017
	EUR	EUR
Accountantskosten	6.650	3.325
Fiscale advieskosten	438	438
Taxatiekosten	1.000	-
Totaal	8.088	3.763

4.6 Overig

	1 januari 2018 - 31 juli 2018	1 januari 2017 31 juli 2017
	EUR	EUR
Kosten Stichting bewaarder Annastede	3.121	3.052
Overige posten	1.027	2.175
Afboeking oude posten	-1.029	-
Totaal	3.119	5.227

4.7 Voorziening herstructureringskosten

	1 januari 2018 - 31 juli 2018	1 januari 2017 31 juli 2017
	EUR	EUR
Performance fee	43.573	10.902
Herstructureringskosten	2.206	552
Totaal	45.779	11.454

4.8 Rente

	1 januari 2018 – 31 juli 2018		1 januari 2017 31 juli 2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR
Rentelasten hypotheek		104.074		106.243

5 Overige informatie

5.1 Lopende kosten factor

De Lopende Kosten Factor (LKF) bedraagt 2,62%.

De bepaling van de LKF geschiedt door alle relevante kosten die door de Vennootschap zijn gemaakt te delen door de gemiddelde intrinsieke waarde. De betaalde interest op leningen wordt buiten beschouwing gelaten.

De gemiddelde intrinsieke waarde is de som van de intrinsieke waarde aan het begin van het boekjaar en de intrinsieke waarde aan het eind van het boekjaar gedeeld door twee.

De relevante kosten zijn geëxtrapoleerd naar verwachte relevante kosten over het boekjaar van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018.

	EUR
Lasten in verband met het beheer van de beleggingen	15.879
Onderhoud	13.350
Eigenaarslasten	13.730
Overige bedrijfskosten	<u>19.212</u>
Totaal	62.171
Intrinsieke waarde 1 januari 2018	2.293.322
Intrinsieke waarde 31 juli 2018	2.457.732
Gemiddeld	2.375.527
Lopende Kosten Factor	2,62%

5.2 Werknemers

Gedurende de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 juli 2018 had de Vennootschap geen werknemers in dienst.

Amsterdam, 22 januari 2019

Annastede Vastgoed CV

namens deze:

Annastede Vastgoed BV (*beherend vennoot*)

namens deze:

Sectie5 Investments NV

namens deze:

Stone Bakery BV

was getekend:

drs. B.U. Bearda Bakker

Palladian Bridge Management &
Investment BV

was getekend:

drs. J.H. van Valen

was getekend:

drs. W.H.E. van Ommeren RA

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



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

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de beheerder en de vennoten van Annastede Vastgoed C.V.

VERKLARING OVER DE IN HET TUSSENTIJDSE FINANCIËEL VERSLAG OP- GENOMEN TUSSENTIJDSE FINANCIËLE OVERZICHTEN OVER DE PERIODE 1 JANUARI 2018 TOT EN MET 31 JULI 2018

Ons oordeel

Wij hebben de tussentijdse financiële overzichten over de periode 1 januari 2018 tot en met 31 juli van Annastede Vastgoed C.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het tussentijds financieel verslag opgenomen tussentijdse financiële overzichten een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Annastede Vastgoed C.V. op 31 juli 2018 en van het resultaat over de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 juli 2018.

De tussentijdse financiële overzichten bestaan uit:

1. De balans per 31 juli 2018.
2. De winst-en-verliesrekening over de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 juli 2018.
3. Het kasstroomoverzicht over de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 juli 2018.
4. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de tussentijdse financiële overzichten".

Wij zijn onafhankelijk van Annastede Vastgoed C.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE OVERZICHTEN

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de tussentijdse financiële overzichten

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de tussentijdse financiële overzichten in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de tussentijdse financiële overzichten mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de tussentijdse financiële overzichten moet de beheerder afwegen of de entiteit in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de tussentijdse financiële overzichten opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de entiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de tussentijdse financiële overzichten.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de tussentijdse financiële overzichten

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze tussentijdse financiële overzichten nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de tussentijdse financiële overzichten afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de tussentijdse financiële overzichten staan.

- Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de entiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de tussentijdse financiële overzichten. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een entiteit haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de tussentijdse financiële overzichten en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de tussentijdse financiële overzichten een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 22 januari 2019

Was getekend: drs. J. van den Akker RA

Bijlage 4 | Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 31 juli en 31 december 2018

	31 december 2018	31 juli 2018
	EUR	EUR
Totaal kortlopende schulden	3.868.597	3.887.144
Gegarandeerd	-	-
Met onderpand*	3.588.000	3.620.500
Niet gegarandeerd/ zonder onderpand	280.597	266.644
Totaal langlopende schulden	-	-
Gegarandeerd	-	-
Met onderpand	-	-
Niet gegarandeerd/ zonder onderpand	-	-
Eigen Vermogen van de participanten	2.503.009	2.281.232
Inleg participanten	1.850.000	1.850.000
Wettelijke reserve	5.039	529.901
Herwaarderingsreserve	706.401	-
Overige reserve	-58.431	-98.669
Totaal	6.371.606	6.168.375
Netto schuldenpositie op de korte en lange termijn	31 december 2018	31 juli 2018
	EUR	EUR
A. Liquide middelen	139.967	106.692
B. Overige liquide equivalenten	-	-
C. Liquide effecten	-	-
D. Liquiditeit (A+B+C)	139.967	106.692
E. Kortlopende financiële vorderingen	100	11.683
F. Kortlopende bankschulden	-	-
G. Kortlopend deel langlopende schulden	3.588.000	3.620.500
H. Overige kortlopende schulden	280.597	266.644
I. Kortlopende financiële schulden	3.868.597	3.887.144
J. Netto kortlopende schuldpositie (I) - (E) - (D)	3.728.529	3.768.768
K. Langlopende bankleningen	-	-
L. Uitgegeven obligaties	-	-
M. Overige langlopende schulden	-	-
N. Langlopende financiële schuldpositie (K) + (L) + (M)	-	-
O. Netto financiële schuldpositie (J) + (N)	3.728.529	3.768.768
De Beheerder verklaart dat tussen 31 december 2018 en de datum waarop het Prospectus is goedgekeurd, zich geen gebeurtenis heeft voorgedaan die zou leiden tot een materiële wijziging in de kapitalisatie of schulden van het Fonds zoals opgenomen in bovenstaand overzicht.		
* Het onderpand voor de banklening betreft het vastgoedobject in IJsselstein		

Bijlage 5 | Nadere informatie omtrent taxateur en taxatierapport Objecten

Cushman & Wakefield VOF is de Nederlandse vestiging van de grootste niet-beursgenoteerde vastgoed services firma ter wereld en behoort wereldwijd tot de top 3 van vastgoedadviseurs. Cushman & Wakefield VOF is opgericht in 1917 en heeft 250 kantoren in 60 landen met meer dan 16.000 professionals.

In Nederland nam Cushman & Wakefield onlangs vakgenoot DTZ Zadelhoff over, waardoor de Nederlandse vestiging van Cushman & Wakefield inmiddels veertien kantoren telt met circa 400 medewerkers. Cushman & Wakefield VOF assisteert cliënten in iedere fase van het vastgoedproces en adviseert bij het kopen, verkopen, financieren, huren, verhuren, beheren en taxeren van vastgoed. Daarnaast biedt de onderneming strategisch advies, research, portefeuille-analyse, locatieadvies en vele andere diensten. Cliënten van Cushman & Wakefield VOF zijn ontwikkelaars, beleggers, eigenaren, financiële instellingen, retailers en huurders van vastgoed.

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

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

De samenvatting van de door Cushman & Wakefield VOF opgestelde taxatierapporten met betrekking tot de Objecten zijn opgenomen in de hiernavolgende pagina's van deze bijlage 5.

De Objecten kwalificeert Cushman & Wakefield V.O.F. als gangbare vastgoedobjecten binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen) en niet als bijzondere objecten of bedrijfsgelateerde objecten. Voor dergelijke gangbare objecten is het volgens Cushman & Wakefield V.O.F. in de markt gangbaar om te waarden op basis van de inkomstenbenadering en de kapitalisatiemethode. Derhalve is de waardering door Cushman & Wakefield V.O.F. van de Objecten tot stand gekomen door middel zowel van de kapitalisatiemethode als de DCF rekenmethodiek, waarbij de laatste dient om inzicht te krijgen in de toekomstige kasstromen²⁰.

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

²⁰ Bron: (volledige) taxatierapporten van de Objecten, opgesteld door Cushman & Wakefield V.O.F.



Waardepeildatum: 18 juni 2018
Rapportage datum: 31 juli 2018

TAXATIERAPPORT: Johannes Kolfplein 1 te Leeuwarden

Opdrachtgever:
S5 Forum Fonds



Waardepeildatum 18 juni 2018

Johannes Kolfplein 1 te Leeuwarden

INHOUDSOPGAVE

1	SAMENVATTING
2	WAARDEBEVESTIGING
3	TAXATIERAPPORTAGE
4	WAARDERINGSMODELLEN
5	KADASTER
6	FOTO'S
7	LOCATIEKAARTEN
8	BRONNEN
9	PLAUSIBILITEITSTOETS

Waardepeildatum 18 juni 2018

Johannes Kolfplein 1 te Leeuwarden

SAMENVATTING

Adres	Johannes Kolfplein 1 te Leeuwarden, NL	
Opdrachtgever(s)	S5 Forum Fonds	
Doel taxatie	Financieringsdoeleinden	
Eigendomssituatie	Eigen grond	
Waardepeildatum	18 juni 2018	
Algehele indruk object	Het object wordt als goed beoordeeld.	
Algehele indruk locatie	De locatie wordt als goed beoordeeld.	
Vigerende bestemming	Gemengd	
Type object	Winkelruimte - Supermarkt	
Verhuurbare vloeroppervlakte	1.946 m ²	
Aantal parkeerplaatsen	121	
Huurder(s)	1	
Resterende looptijd	10,8 jaar	
Leegstand in % van m²	0,00%	
Leegstand in % van MHW	0%	
Bruto huurinkomsten	€317.952,-	per jaar / excl. BTW en BTW compensaties
Exploitatielasten	€34.425,-	per jaar / excl. BTW
Markthuurwaarde	€324.704,-	per jaar / excl. BTW
Huurherzieningshuurwaarde	€324.704,-	per jaar / excl. BTW
Netto aanvangsrendement	5,52%	(Markthuur - Exploitatielasten / Marktwaaarde v.o.n.)
Bruto aanvangsrendement	6,43%	(Theoretische huurinkomsten / Marktwaaarde k.k.)
Marktwaaarde object (huidige staat)	€4.940.000,-	kosten koper

Waardepeildatum 18 juni 2018

Johannes Kolfplein 1 te Leeuwarden

WAARDEBEVESTIGING

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

Marktwaarde object (huidige staat)

€4.940.000,- EUR kosten koper (zegge: vier miljoen negen honderd veertig duizend euro)

Waardepeildatum 18 juni 2018

Johannes Kolfplein 1 te Leeuwarden

S5 Forum Fonds
T.a.v. de heer B. Bakker
John M. Keynesplein 25
1066 EP Amsterdam

Amsterdam, 31 juli 2018

Betreft: Taxatie van een winkelruimte met adres Johannes Kolfplein 1 te Leeuwarden

Geachte heer Bakker,

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

OPDRACHT

Opdrachtgever	S5 Forum Fonds
Opdrachtnemer	Cushman & Wakefield Cushman & Wakefield V.O.F. is kantoorhoudend aan de Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME te Amsterdam.
Opdrachtvoorwaarden	De taxatieopdracht is gebaseerd op de werkzaamheden als omschreven in de opdrachtbrief d.d. 19 juni 2018. De taxatieopdracht wijkt niet af van hetgeen overeengekomen is in de opdrachtbrief.
Doel taxatie	Het doel is de vaststelling van de bovengenoemde waarde(n) ten behoeve van financieringsdoeleinden.
Type taxatie	Volledige taxatie
Object	Johannes Kolfplein 1 te Leeuwarden
Instructies opdrachtgever	Er is geen sprake van "speciale" instructies van de opdrachtgever. Cushman & Wakefield heeft de waardering geheel vrij, onbelemmerd en onafhankelijk kunnen uitvoeren.

Waardepeildatum 18 juni 2018

Johannes Kolfplein 1 te Leeuwarden

BASIS WAARDERING

Definitie marktwaarde	Voor de goede orde is het noodzakelijk het begrip "marktwaarde" te definiëren. Dit houdt in: "Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."
Waarderingsmethodiek	Het onderhavige object kan gekwalificeerd worden als een gangbaar vastgoedobject binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, horeca, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen). Het object betreft derhalve geen bijzonder object of bedrijfsgerelateerd object. Voor dergelijke objecten is het in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de inkomstenbenadering. Derhalve is de waardering tot stand gekomen door middel van zowel de kapitalisatiemethode als de DCF rekenmethodiek, waarbij de laatste dient om inzicht te krijgen in de toekomstige kasstromen.
Waardepeildatum	De waardepeildatum van de taxatie is 18 juni 2018.
Rapportagedatum	De rapportagedatum van de taxatie is 31 juli 2018.
Valuta	Het object is getaxeerd in lokale valuta, de Euro.
Kosten koper	De taxatiewaarde(n) is/zijn vastgesteld op "kosten koper" basis, exclusief overdrachtsbelasting, notariskosten en eventuele andere lasten.
Gebeurtenissen na inspectiedatum	Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de inspectiedatum en de waardepeildatum, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde.
Gebeurtenissen na waardepeildatum	Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de waardepeildatum en de datum van rapportage, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde.
Aantal versies	Cushman & Wakefield heeft de opdrachtgever, 1 versie(s) van de waardering(en) verstrekt. De definitieve waardering wijkt niet af van de eerdere versie(s).
Ontvangen informatie	Zie bijlage: "Bronnen".
Bijzondere uitgangspunten	Er zijn voor deze waardering geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Waardepeildatum 18 juni 2018

Johannes Kolfplein 1 te Leeuwarden

TAXATEURS

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

Waardepeildatum 18 juni 2018

Johannes Kolfplein 1 te Leeuwarden

Declaratie

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

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

Waardepeildatum 18 juni 2018

Johannes Kolfplein 1 te Leeuwarden

ALGEMEEN

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

Waardepeildatum 18 juni 2018

Johannes Kolfplein 1 te Leeuwarden

Aansprakelijkheid

Wij willen uw aandacht vestigen op het feit, dat dit rapport vertrouwelijk is voor degene aan wie het gericht is, voor alleen diens gebruik en verantwoordelijkheid ten opzichte van derden met betrekking tot de gehele of enig gedeelte van de inhoud hiervan. Wij aanvaarden derhalve geen aansprakelijkheid jegens derden ten aanzien van het geheel of een deel van de inhoud ervan. Noch het gehele, noch een gedeelte van dit rapport of een verwijzing hiernaar mag worden opgenomen in brochures, circulaires of verklaringen, zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming en instemming met vorm en context waarin het verschijnt.

Conflict of interest

Voorop staat dat alle taxaties te allen tijde volledig onafhankelijk, zonder vooringenomenheid en/of commerciële druk worden uitgevoerd. Mocht de taxateur enige twijfel hebben over het niet kunnen voldoen aan de gedrags- en beroepsregels van het NRVt dan zal de taxatie-opdracht per omgaande worden geweigerd, danwel worden teruggegeven aan de opdrachtgever.

Waardepeildatum 18 juni 2018

Johannes Kolfplein 1 te Leeuwarden

Object

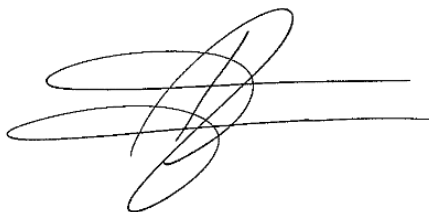
JOHANNES KOLFPLEIN 1 IN LEEUWARDEN

Marktwaaarde object (huidige staat) €4.940.000,- kosten koper
(zegge: vier miljoen negen honderd veertig duizend euro)

Hoogachtend,



Cushman & Wakefield V.O.F.



F.L. Adema LLM MSRE MRICS REV RT - CIS HypZert MLV
International Partner, Head of Valuation & Advisory
RICS Registered Valuer
Registratienummer: RT512279895



Waardepeildatum: 7 juni 2018
Rapportage datum: 31 juli 2018

TAXATIERAPPORT: Van Bruhezedal 12 & 13 te Valkenswaard

Opdrachtgever:
S5 Forum Fonds



Waardepeildatum 7 juni 2018

Van Bruhezedal 12 & 13 te Valkenswaard

INHOUDSOPGAVE

- | | |
|---|----------------------|
| 1 | SAMENVATTING |
| 2 | WAARDEBEVESTIGING |
| 3 | TAXATIERAPPORTAGE |
| 4 | WAARDERINGSMODELLEN |
| 5 | KADASTER |
| 6 | FOTO'S |
| 7 | LOCATIEKAARTEN |
| 8 | BRONNEN |
| 9 | PLAUSIBILITEITSTOETS |

Waardepeildatum 7 juni 2018

Van Bruhezetal 12 & 13 te Valkenswaard

SAMENVATTING

Adres	Van Bruhezetal 12 & 13 te Valkenswaard, NL	
Opdrachtgever(s)	S5 Forum Fonds	
Doel taxatie	Financieringsdoeleinden	
Eigendomssituatie	Eigen grond	
Waardepeildatum	7 juni 2018	
Algehele indruk object	Het object wordt als goed beoordeeld.	
Algehele indruk locatie	De locatie wordt als goed beoordeeld.	
Vigerende bestemming	Centrum	
Type object	Winkelruimte - Supermarkt	
Verhuurbare vloeroppervlakte	1.926 m ²	
Huurder(s)	2	
Resterende looptijd	7,0 jaar (gemiddeld)	
Leegstand in % van m²	0,00%	
Leegstand in % van MHW	0%	
Bruto huurinkomsten	€351.839,-	per jaar / excl. BTW en BTW compensaties
Exploitatielasten	€27.139,-	per jaar / excl. BTW
Markthuurwaarde	€341.286,-	per jaar / excl. BTW
Huurherzieningshuurwaarde	€323.401,-	per jaar / excl. BTW
Netto aanvangsrendement	5,43%	(Markthuur - Exploitatielasten / Marktwaaarde v.o.n.)
Bruto aanvangsrendement	6,68%	(Theoretische huurinkomsten / Marktwaaarde k.k.)
Marktwaaarde object (huidige staat)	€5.270.000,-	kosten koper

Waardepeildatum 7 juni 2018

Van Bruhezedal 12 & 13 te Valkenswaard

WAARDEBEVESTIGING

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

Marktwaarde object (huidige staat)

€5.270.000,- EUR kosten koper (zegge: vijf miljoen twee honderd zeventig duizend euro)

Waardepeildatum 7 juni 2018

Van Bruhezedal 12 & 13 te Valkenswaard

S5 Forum Fonds
T.a.v. de heer B. Bakker
John M. Keynesplein 25
1066 EP Amsterdam

Amsterdam, 31 juli 2018

Betreft: Taxatie van een winkelruimte met adres Van Bruhezedal 12 & 13 te Valkenswaard

Geachte heer Bakker,

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

OPDRACHT

Opdrachtgever	S5 Forum Fonds
Opdrachtnemer	Cushman & Wakefield Cushman & Wakefield V.O.F. is kantoorhoudend aan de Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME te Amsterdam.
Opdrachtvoorwaarden	De taxatieopdracht is gebaseerd op de werkzaamheden als omschreven in de opdrachtbrief d.d. 19 juni 2018. De taxatieopdracht wijkt niet af van hetgeen overeengekomen is in de opdrachtbrief.
Doel taxatie	Het doel is de vaststelling van de bovengenoemde waarde(n) ten behoeve van financieringsdoeleinden.
Type taxatie	Volledige taxatie
Object	Van Bruhezedal 12 & 13 te Valkenswaard
Instructies opdrachtgever	Er is geen sprake van "speciale" instructies van de opdrachtgever. Cushman & Wakefield heeft de waardering geheel vrij, onbelemmerd en onafhankelijk kunnen uitvoeren.

Waardepeildatum 7 juni 2018

Van Bruhezedaal 12 & 13 te Valkenswaard

BASIS WAARDERING

Definitie marktwaarde	Voor de goede orde is het noodzakelijk het begrip "marktwaarde" te definiëren. Dit houdt in: "Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."
Waarderingsmethodiek	Het onderhavige object kan gekwalificeerd worden als een gangbaar vastgoedobject binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, horeca, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen). Het object betreft derhalve geen bijzonder object of bedrijfsgerelateerd object. Voor dergelijke objecten is het in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de inkomstenbenadering. Derhalve is de waardering tot stand gekomen door middel van zowel de kapitalisatiemethode als de DCF rekenmethodiek, waarbij de laatste dient om inzicht te krijgen in de toekomstige kasstromen.
Waardepeildatum	De waardepeildatum van de taxatie is 7 juni 2018.
Rapportagedatum	De rapportagedatum van de taxatie is 31 juli 2018.
Valuta	Het object is getaxeerd in lokale valuta, de Euro.
Kosten koper	De taxatiewaarde(n) is/zijn vastgesteld op "kosten koper" basis, exclusief overdrachtsbelasting, notariskosten en eventuele andere lasten.
Gebeurtenissen na inspectiedatum	Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de inspectiedatum en de waardepeildatum, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde.
Gebeurtenissen na waardepeildatum	Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de waardepeildatum en de datum van rapportage, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde.
Aantal versies	Cushman & Wakefield heeft de opdrachtgever, 1 versie(s) van de waardering(en) verstrekt. De definitieve waardering wijkt niet af van de eerdere versie(s).
Ontvangen informatie	Zie bijlage: "Bronnen".
Bijzondere uitgangspunten	Er zijn voor deze waardering geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Waardepeildatum 7 juni 2018

Van Bruhezedaal 12 & 13 te Valkenswaard

TAXATEURS

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

Waardepeildatum 7 juni 2018

Van Bruhezedal 12 & 13 te Valkenswaard

Declaratie

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

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

Waardepeildatum 7 juni 2018

Van Bruhezedaal 12 & 13 te Valkenswaard

ALGEMEEN

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

Waardepeildatum 7 juni 2018

Van Bruhezedaal 12 & 13 te Valkenswaard

Aansprakelijkheid

Wij willen uw aandacht vestigen op het feit, dat dit rapport vertrouwelijk is voor degene aan wie het gericht is, voor alleen diens gebruik en verantwoordelijkheid ten opzichte van derden met betrekking tot de gehele of enig gedeelte van de inhoud hiervan. Wij aanvaarden derhalve geen aansprakelijkheid jegens derden ten aanzien van het geheel of een deel van de inhoud ervan. Noch het gehele, noch een gedeelte van dit rapport of een verwijzing hiernaar mag worden opgenomen in brochures, circulaires of verklaringen, zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming en instemming met vorm en context waarin het verschijnt.

Conflict of interest

Voorop staat dat alle taxaties te allen tijde volledig onafhankelijk, zonder vooringenomenheid en/of commerciële druk worden uitgevoerd. Mocht de taxateur enige twijfel hebben over het niet kunnen voldoen aan de gedrags- en beroepsregels van het NRVt dan zal de taxatie-opdracht per omgaande worden geweigerd, danwel worden teruggegeven aan de opdrachtgever.

Waardepeildatum 7 juni 2018

Van Bruhezedal 12 & 13 te Valkenswaard

Object

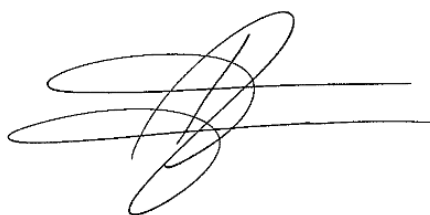
VAN BRUHEZEDAL 12 & 13 IN VALKENSWAARD

Marktwaaarde object (huidige staat) €5.270.000,- kosten koper
(zegge: vijf miljoen twee honderd zeventig duizend euro)

Hoogachtend,



Cushman & Wakefield V.O.F.



F.L. Adema LLM MSRE MRICS REV RT - CIS HypZert MLV
International Partner, Head of Valuation & Advisory
RICS Registered Valuer
Registratienummer: RT512279895



Waardepeildatum: 28 september 2018
Rapportage datum: 5 oktober 2018

TAXATIERAPPORT: Basiliekpad 4-8 in IJsselstein

Opdrachtgever:
S5 Forum Fonds



Waardepeildatum 28 september 2018

Basiliepad 4-8 in IJsselstein

INHOUDSOPGAVE

1	SAMENVATTING
2	WAARDEBEVESTIGING
3	TAXATIERAPPORTAGE
4	BRONNEN
5	PLAUSIBILITEITSTOETS
6	FOTOS
7	LOCATIEKAARTEN
8	WAARDERINGSMODELLEN
9	KADASTER

Waardepeildatum 28 september 2018

Basiliekpad 4-8 in IJsselstein

SAMENVATTING

Adres	Basiliekpad 4-8 in IJsselstein	
Opdrachtgever	S5 Forum Fonds	
Doel taxatie	Financieringsdoeleinden	
Eigendomssituatie	Eigen grond	
Waardepeildatum	28 september 2018 (geen inspectiedatum)	
Algehele indruk object	Het object wordt als goed beoordeeld.	
Algehele indruk locatie	De locatie wordt als goed beoordeeld.	
Vigerende bestemming	Centrum met functieaanduiding parkeergarage.	
Type object	Winkelruimte - Supermarkt	
Verhuurbare vloeroppervlakte	2.293 m²	
Aantal parkeerplaatsen	4	
Huurder(s)	3	
Resterende looptijd	7,0 jaar (gemiddeld)	
Leegstand in % van m²	0,00%	
Leegstand in % van MHW	0,00%	
Bruto huurinkomsten	0,00%	
Exploitatielasten	€396.189,-	per jaar / excl. BTW en BTW compensaties
Markthuurwaarde	€27.757,-	per jaar / excl. BTW
Huurherzieningshuurwaarde	€408.975,-	per jaar / excl. BTW
	€389.356,-	per jaar / excl. BTW
Netto aanvangsrendement	5,46%	(Markthuur - Exploitatielasten / Marktwaaarde v.o.n.)
Bruto aanvangsrendement	6,39%	(Theoretische huurinkomsten / Marktwaaarde k.k.)
Marktwaaarde object (huidige staat)	€6.200.000,-	k.k.
Marktwaaarde v.o.n.	€6.580.000,-	v.o.n.

Waardepeildatum 28 september 2018

Basiliepad 4-8 in IJsselstein

WAARDEBEVESTIGING

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

Marktwaarde object (huidige staat)

€6.200.000,- EUR kosten koper
(zegge: zes miljoen twee honderd duizend euro)

Marktwaarde vrij op naam

€6.580.000,- EUR vrij op naam
(zegge: zes miljoen vijf honderd tachtig duizend euro)

Waardepeildatum 28 september 2018

Basiliekpad 4-8 in IJsselstein

S5 Forum Fonds
T.a.v. de heer B. Bakker
John M. Keynesplein 25
1066 EP Amsterdam

Amsterdam, 5 oktober 2018

Betreft: Taxatie van een winkelruimte met adres Basiliekpad 4-8 in IJsselstein

Geachte heer Bakker,

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

OPDRACHT

Opdrachtgever	S5 Forum Fonds
Opdrachtnemer	Cushman & Wakefield Cushman & Wakefield V.O.F. is kantoorhoudend aan de Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME te Amsterdam.
Opdrachtvoorwaarden	De taxatieopdracht is gebaseerd op de werkzaamheden als omschreven in de opdrachtbrief d.d. 29 augustus 2018. De taxatieopdracht wijkt niet af van hetgeen overeengekomen is in de opdrachtbrief.
Doel taxatie	Het doel is de vaststelling van de bovengenoemde waarde(n) ten behoeve van financieringsdoeleinden.
Type taxatie	Markttechnische update
Object	Basiliekpad 4-8 in IJsselstein
Instructies opdrachtgever	Er is geen sprake van "speciale" instructies van de opdrachtgever. Cushman & Wakefield heeft de waardering geheel vrij, onbelemmerd en onafhankelijk kunnen uitvoeren.

Waardepeildatum 28 september 2018

Basiliekpad 4-8 in IJsselstein

BASIS WAARDERING

Definitie marktwaarde	Voor de goede orde is het noodzakelijk het begrip "marktwaarde" te definiëren. Dit houdt in: "Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."
Waarderingsmethodiek	Het onderhavige object kan gekwalificeerd worden als een gangbaar vastgoedobject binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, horeca, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen). Het object betreft derhalve geen bijzonder object of bedrijfsgerelateerd object. Voor dergelijke objecten is het in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de inkomstenbenadering. Derhalve is de waardering tot stand gekomen door middel van zowel de kapitalisatiemethode als de DCF rekenmethodiek, waarbij de laatste dient om inzicht te krijgen in de toekomstige kasstromen.
Waardepeildatum	De waardepeildatum van de taxatie is 28 september 2018.
Rapportagedatum	De rapportagedatum van de taxatie is 5 oktober 2018.
Valuta	Het object is getaxeerd in lokale valuta, de Euro.
Kosten koper	De taxatiewaarde(n) is/zijn vastgesteld op "kosten koper" basis, exclusief overdrachtsbelasting, notariskosten en eventuele andere lasten.
Gebeurtenissen na inspectiedatum	Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de inspectiedatum en de waardepeildatum, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde.
Gebeurtenissen na waardepeildatum	Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de waardepeildatum en de datum van rapportage, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde.
Aantal versies	Cushman & Wakefield heeft de opdrachtgever, 1 versie(s) van de waardering(en) verstrekt. De definitieve waardering wijkt niet af van de eerdere versie(s).
Ontvangen informatie	Zie bijlage: "Bronnen".
Bijzondere uitgangspunten	Conform opgave opdrachtgever heeft Albert Heijn de huurovereenkomst verlengd tot 31-12-2025. Deze huurder is in de maand januari en februari 2021 geen huurpenningen verschuldigd. Conform opgave opdrachtgever heeft huurder Etos een nieuwe huurtermijn afgesloten, te weten van 1-1-2019 t/m 31-12-2023, waarbij huurder een huurvrije periode ter grootte van 6 maanden krijgt. Conform opgave opdrachtgever heeft huurder Gall & Gall een nieuwe huurtermijn afgesloten, te weten van 1-1-2019 t/m 31-12-2023, waarbij de nieuwe huurprijs EUR 225 per m ² betreft. Wij hebben correspondentie tussen huurder en verhuurder ingezien, waarin beide partijen hun akkoord op de bovenstaande voorwaarden geven.

Waardepeildatum 28 september 2018

Basiliekpad 4-8 in IJsselstein

TAXATEURS

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

Waardepeildatum 28 september 2018

Basiliekpad 4-8 in IJsselstein

Declaratie

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

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

Waardepeildatum 28 september 2018

Basiliekpad 4-8 in IJsselstein

ALGEMEEN

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

Waardepeildatum 28 september 2018

Basiliekpad 4-8 in IJsselstein

Aansprakelijkheid

Wij willen uw aandacht vestigen op het feit, dat dit rapport vertrouwelijk is voor degene aan wie het gericht is, voor alleen diens gebruik en verantwoordelijkheid ten opzichte van derden met betrekking tot de gehele of enig gedeelte van de inhoud hiervan. Wij aanvaarden derhalve geen aansprakelijkheid jegens derden ten aanzien van het geheel of een deel van de inhoud ervan. Noch het gehele, noch een gedeelte van dit rapport of een verwijzing hiernaar mag worden opgenomen in brochures, circulaires of verklaringen, zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming en instemming met vorm en context waarin het verschijnt.

Waardepeildatum 28 september 2018

Basiliekpad 4-8 in IJsselstein

Object

BASILIEKPAD 4-8 IN IJSSELSTEIN

Marktwaaarde object (huidige staat)

€6.200.000,- kosten koper
(zegge: zes miljoen twee honderd duizend euro)

Marktwaaarde v.o.n.

€6.580.000,- vrij op naam
(zegge: zes miljoen vijf honderd tachtig duizend euro)

Hoogachtend,



Cushman & Wakefield V.O.F.



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

International Partner, Head of Valuation & Advisory

RICS Registered Valuer

Registratienummer: RT512279895

Overzicht getaxeerde waarden S5 Forum Fonds

Plaats	Adres	Peildatum	Type taxatie	Marktwaaarde
IJsselstein	Basiliekpad 4-8	28-9-2018	Markttechnische update*	€ 6.200.000 k.k.
Leeuwarden	Johannes Kolfplein 1	18-6-2018	Volledige taxatie	€ 4.940.000 k.k.
Valkenswaard	Van Bruhezedal 12 & 13	7-6-2018	Volledige taxatie	€ 5.270.000 k.k.
Totaal				€ 16.410.000

*Deze waardering is opgesteld op basis van enkele uitgangspunten. Deze betreffen:

- Conform opgave opdrachtgever heeft Albert Heijn de huurovereenkomst verlengd tot 31-12-2025. Deze huurder is in de maand januari en februari 2021 geen huurpenningen verschuldigd.
- Conform opgave opdrachtgever heeft huurder Etos een nieuwe huurtermijn afgesloten, te weten van 1-1-2019 t/m 31-12-2023, waarbij huurder een huurvrije periode ter grootte van 6 maanden krijgt.
- Conform opgave opdrachtgever heeft huurder Gall & Gall een nieuwe huurtermijn afgesloten, te weten van 1-1-2019 t/m 31-12-2023, waarbij de nieuwe huurprijs EUR 225 per m² betreft.

Bijlage 6 | Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen

S5 Forum Fonds is het drieëndertigste fonds dat de Initiatiefnemer initieert. Hiervoor werden NL Woningfonds 1, Molenstede Vastgoedfonds, S5 Vitae Fonds, Gelderstedede Vastgoedfonds, Hovelstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoed, S5 SPF Retailfonds, Vaartstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfonds, Beekstede Vastgoed CV, Poortstede Vastgoed CV, Elzenstede Vastgoed CV, Zilverstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed CV, Roelofstede Vastgoed CV, Bergstede Vastgoed CV, Forumstede Vastgoed CV, Volkerstede Vastgoed CV, Merwestede Vastgoed CV, Annastede Vastgoed CV, Raadstede Vastgoed CV, Meerstede Vastgoed CV, Rijnstede Vastgoed CV, Mauritsstede Vastgoed CV, Laurensstede Vastgoed CV, Floorstede Vastgoed CV, Oirstede Vastgoed CV en Maatschap Schansstede met succes geïnitieerd.

NL Woningfonds 1 werd opgericht op 28 juni 2018 met een fondsomvang van € 21.550.000 en een eigen vermogen van € 9.250.000. Het fonds belegt in woningen buiten de randstad met het doel om deze uit te ponden.

Molenstede Vastgoedfonds werd opgericht op 31 juli 2018 met een fondsomvang van € 13.450.000 en een eigen vermogen van € 5.700.000. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Woerden met onder meer een Jumbo-Supermarkt die voor 15 jaar verhuurd is.

S5 Vitae Fonds werd opgericht op 1 december 2017 met een fondsomvang van € 14.367.500. Het fonds is een groeifonds met een doelstelling om te groeien naar een fondsomvang van € 200 miljoen. De eerste emissie betreft een belegging in een zorgcomplex in Zwolle met een 15-jarige huurovereenkomst alsmede een zorgcomplex in Gorinchem met een 20-jarige huurovereenkomst.

Gelderstedede Vastgoedfonds werd opgericht op 31 mei 2017 met een fondsomvang van € 19.650.000 en een eigen vermogen van € 8.300.000. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Emmen met onder meer twee supermarkten, beide met 10-jarige huurovereenkomsten, alsmede het vastgoed van een AH-supermarkt en twee winkels in het stadscentrum van Geldrop.

Hovelstede Vastgoedfonds werd opgericht op 19 december 2016 met een fondsomvang van € 12.100.000 en een eigen vermogen van € 4.850.000. Het fonds belegt in het vastgoed van winkelcentrum De Hovel in Goirle, gedomineerd door twee langjarige supermarkthuurovereenkomsten.

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

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

S5 Armando Vastgoed is aangegaan op 10 november 2017. Het fonds belegt indirect in een onroerendgoedportefeuille met vijftien winkelcomplexen in Nederland.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bijlage 7 | Betrokken partijen

Initiatiefnemer

Sectie5 Investments NV
John M. Keynesplein 5
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 – 670 1265
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Beheerder

Sectie5 Beheer BV
John M. Keynesplein 5
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 – 670 1265
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Houdster

Stichting S5 Forum Fonds
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 – 30303
Website: www.teslincs.nl

Bewaarder

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

Accountant

Deloitte Accountants BV
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
Telefoon: 088 – 288 2888
Fax: 088 – 288 9747

Fiscaal Adviseur

RechtStaete Vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV
Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam
Telefoon: 088 – 5730360
Website: www.rechtstaete.nl

Juridisch Adviseur (toezichtrechtelijke aspecten)

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

Juridisch Adviseur (vastgoed)

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

Notaris

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

Technisch en bouwkundig adviseur

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

Taxateur

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

Begeleiding van de structurering van het Fonds

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

Vestigingsplaatsonderzoeken

Knowledge in Store
M. Zeldenrust Noordanusstraat 22
1827 MJ Alkmaar
Telefoon: 06 51 20 20 24
E-mail: info@knowledgeinstore.nl
Website: www.knowledgeinstore.nl

S5 Forum Fonds is een initiatief van
Sectie5 Investments NV
John M. Keynesplein 5 | 1066 EP Amsterdam
T +31 (0)20 670 1265
E info@sectie5.nl | www.sectie5.nl



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