ANNEXUM

Winkelhart Lelystad

Prospectus februari 2012

Winkelhart Lelystad
is een initiatief van Annexum

Beleggen in A1 Winkelvastgoed

Prospectus Winkelhart Lelystad

Belangrijke informatie

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

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

Door het verschaffen van dit Prospectus nemen noch de Beherend Vennoot, noch de Beheerder noch hun respectievelijke bestuurders, functionarissen, werknemers, agenten en/of adviseurs de verplichting op zich (maar behouden zich wel het recht daartoe voor) om een ontvanger te voorzien van toegang tot enige bijkomende informatie en/of advies of om enige onnauwkeurigheid en/of onjuistheden in zulke informatie en/of advies te corrigeren. Echter, als sprake is van een materiële aanpassing zal een supplement op dit Prospectus algemeen verkrijgbaar worden gesteld en worden toegezonden aan diegenen die op grond van dit Prospectus hebben ingeschreven op Participaties (behalve aan degenen wier inschrijving op Participaties is afgewezen).

Bij het maken van een investeringsbeslissing in relatie tot de Participaties, moeten beleggers volledig afgaan op hun eigen onderzoek naar de Participaties en de voorwaarden van het aanbod van Participaties, inclusief de daarbij betrokken risico's. Een investering in Participaties zal aanzienlijke risico's met zich meebrengen als gevolg van, onder meer, de beperkte verhandelbaarheid van de Participaties. Beleggers moeten de financiële draagkracht en bereidheid hebben om de risico's inherent aan een investering in Participaties te accepteren.

VERTROUWEN VAN BELEGGERS OP INFORMATIE IN DIT PROSPECTUS

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

BIJZONDERE OPMERKING OVER TOEKOMSTGERICHTE OPMERKINGEN

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

beleggingsresultaat, operationeel resultaat, de financiële toestand, liquiditeit, het uitkeringsbeleid van het Vastgoedfonds en de ontwikkeling van financieringsstrategieën van het Vastgoedfonds gelijk zijn aan de toekomstgerichte opmerkingen in dit Prospectus. Beleggers wordt aangeraden om dit document in zijn geheel te lezen. In het bijzonder wordt aangeraden het hoofdstuk “Risicofactoren”, te lezen voor een verdere behandeling van factoren die het toekomstige resultaat van het Vastgoedfonds kunnen beïnvloeden.

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

Door inschrijving op de in dit Prospectus beschreven Participaties gaat de ontvanger onvoorwaardelijk akkoord met vrijwaringen als opgenomen in dit Prospectus.

Inhoudsopgave

1. Samenvatting 4
2. Risicofactoren 8
3. Juridische aspecten 11
4. Fiscale aspecten 18
5. De Initiatiefnemer 21
6. Relevante markten 22
7. De belegging 24
8. Financiële kenmerken 31
9. Overige informatie 42
10. Defenities en Interpretatie 44

BIJLAGEN

A. CV-Overeenkomst 48
B. Statuten Bewaarder 58
C. Overeenkomst inzake Beheer 64
D. Overeenkomst inzake Bewaring 68
E. Adviseurs en relaties 71
F. Taxatie 72
G. STV toetsingsbrief 74
H. Assurance rapport 75
I. Leeswijzer 77

1. Samenvatting

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

In dit Prospectus wordt u geïnformeerd over beleggen in Winkelhart Lelystad CV (het 'Vastgoedfonds'). Hieronder treft u de belangrijkste kenmerken van dit besloten onroerend goed fonds aan. Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op dit Prospectus. Een beslissing om in de effecten (Participaties) te beleggen moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus door diegene die in de effecten belegt. Een belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn besluit om te investeren in het Vastgoedfonds. Indien een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, draagt de eiser in de procedure eventueel volgens de nationale wetgeving van de lidstaten de kosten voor de vertaling van het Prospectus voordat de vordering wordt ingesteld.

VASTGOEDFONDS

Het Vastgoedfonds is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht.
Het doel van het Vastgoedfonds is het realiseren van winst door middel van de aankoop, exploitatie en verkoop van het Vastgoed. Het Vastgoed betreft een winkelobject op een A1 locatie.

De totale Fondsinvestering bedraagt circa € 18,15 miljoen met een eigen vermogen van € 5,75 miljoen. Naast het ingebrachte eigen vermogen door de commanditaire vennoten verstrekt de verkoper van het Vastgoed, ASR Levensverzekeringen N.V., een renteloze achtergestelde lening van € 1,5 miljoen. De FGH Bank N.V. zal een hypothecaire lening verstrekken van circa 60% van het fondsvermogen. Gedurende de looptijd van vijf jaar geldt een vast rentepercentage. Het vaste rente percentage bedraagt 4,44%. De aflossing op de hypothecaire lening is gedurende de looptijd 0,5% per jaar van de oorspronkelijk hoofdsom. Bij opname van de hypothecaire lening zullen door het Vastgoedfonds de volgende zekerheden worden verstrekt: hypotheekrecht op het Vastgoed, eerste pandrecht op de huurcontracten, de verzekeringspenningen en de huurgarantie zoals nader omschreven in paragraaf 8.2.

De Participanten zijn naar derden toe niet aansprakelijk voor verbintenissen van het Vastgoedfonds.

De exploitatie van het Vastgoed zal voor rekening en risico van het Vastgoedfonds geschieden. Het Vastgoed zal op termijn worden verkocht, waartoe door de Participanten bij meerderheid van stemmen zal worden besloten. Het Vastgoedfonds kent een onbepaalde duur, doch in beginsel voor ten minste zeven jaar, met inachtneming van het daaromtrent in de CV-overeenkomst bepaalde.

HET VASTGOED, EEN A1 WINKELLOCATIE ALS BELEGGING

Enige jaren geleden is Lelystad begonnen met de uitvoering van het masterplan Lelystadshart. Dit masterplan heeft als doel het zodanig herontwikkelen van het stadscentrum van Lelystad, waardoor deze het niveau, aanzien en beleving krijgt van een middelgrote stad. Een van de deelprojecten van dit masterplan is winkelgebied De Promesse, bestaande uit zeven verschillende blokken van winkels of een combinatie van winkels en wonen. Het Vastgoedfonds is eigenaar van het nieuw gebouwde object Wisselplein Blok A, groot 7.267 BVO, het laatste blok van De Promesse en de ontbrekende schakel in het huidige winkelcircuit.

Door de oplevering en ingebruikname van Wisselplein Blok A wordt enerzijds het gebied De Wissel en de Kroonpassage met het Centraal Station verbonden, terwijl anderzijds de ruime en uitnodigende winkelpromenade die door de realisatie van De Promesse is ontstaan qua branchering, functies en dynamiek perfect aansluit op het bestaande aanbod van winkels met trekkers zoals H&M, The Sting en La Place. Alle andere blokken van De Promesse zijn reeds opgeleverd en de winkels zijn geopend. Het stadshart van Lelystad is goed bereikbaar en er zijn voldoende parkeergelegenheden. Lelystad is een groeikern in Nederland. Het CBS[1] prognosticeert een bevolkingsomvang van 82.000 per 2020 in Lelystad. Op 1 januari 2011 telde Lelystad 75.111 inwoners (de prognose ligt 9,1% boven het huidige aantal inwoners).

Het Vastgoed is qua oppervlakte in totaal voor 95% verhuurd (met een gemiddelde looptijd van 8 jaar) aan: de Gemeente Lelystad, jeans- en modeketen Jack & Jones, damesmodewinkel Only, Jeans Centre en Open 32, Apple Reseller, Dolcis en Manfield, Intertoys, Xenos, Wibra, Bristol en fitness centrum Basic Fit. Voor de 5% leegstand heeft verkoper een huurgarantie afgegeven. Inclusief de huurgarantie bedraagt de Theoretische bruto huuropbrengst € 1.150.315,- (peildatum 1 januari 2012).

Voor een uitgebreide beschrijving van het Vastgoed wordt verwezen naar het hoofdstuk "De Belegging".

[1] Bron: Statline CBS; Regionale prognose kerncijfers; 2011-2040, 11 oktober 2011

LEVERING VASTGOED VOORAFGAAND AAN DE PLAATSING VAN PARTICIPATIES

Het Vastgoed is aan het Vastgoedfonds geleverd op 19 december 2011, derhalve voordat de Participaties zijn geplaatst. Met de verkoper van het Vastgoed zijn in dit kader een aantal specifieke afspraken gemaakt.

Bij de levering is de gehele Koopprijs schuldig gebleven tot het moment waarop alle Participaties zijn geplaatst bij beleggers en volgestort. Voor het schuldig blijven van de Koopprijs is het Vastgoedfonds een rente verschuldigd van 1,50% per jaar.

De verkoper voert het property management momenteel uit tot het moment dat de Koopprijs wordt verschuldigd en int tot dat moment de huuropbrengsten. Op het moment dat de Koopprijs wordt verschuldigd zullen de tot dat moment gerealiseerde huuropbrengsten verminderd met de op het Vastgoed betrekking hebbende kosten door de verkoper van het Vastgoed worden betaald aan het Vastgoedfonds.

De hypothecaire geldlening van in totaal € 10,9 miljoen zal worden opgenomen, en de looptijd zal dus ingaan, zodra de Koopprijs van het Vastgoed verschuldigd wordt.

De verkoper van het Vastgoed is bereid gevonden om een deel van de Koopprijs ter grootte van € 1,5 miljoen als achtergestelde renteloze lening te verstrekken aan het Vastgoedfonds. Deze lening dient te worden afgelost bij verkoop van het Vastgoed door het Vastgoedfonds indien het Vastgoed voor tenminste de verkoopprijs ad € 16.887.500,- wordt verkocht. Is de verkoopopbrengst lager, dan wordt het bedrag van € 1,5 miljoen verlaagd met het verschil tussen de verkoopprijs en voornoemd bedrag van € 16.887.500,-. Dit deel van de lening wordt alsdan kwijtgescholden.

Het Vastgoed is aan (de bewaarder van) het Vastgoedfonds geleverd met een 'Groninger akte'. Dit houdt in dat er een ontbindende voorwaarde in de akte van koop en levering is opgenomen dat indien niet alle Participaties worden geplaatst en volgestort, het Vastgoedfonds het recht heeft de koop te ontbinden, waardoor de eigendom van het Vastgoed terugkeert naar verkoper.

RENDEMENT

Het Direct beleggersrendement bedraagt gemiddeld 8,7% per jaar. Bij verkoop na circa tien jaar is op basis van het realistische verkoopscenario een Indirect beleggersrendement geprognosticeerd van 2,4% per jaar, hetgeen resulteert in een gemiddeld Totaal beleggersrendement van 11,1% per jaar. Bij de verkoopprognose is rekening gehouden dat het Vastgoed na 10 jaar wordt verkocht. Tweemaal per jaar, naar verwachting in juni en december, zal de beschikbare cashflow, onder toeziend oog van de Bewaarder, door de Beheerder worden uitgekeerd aan de Participanten.

De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

De ruimtes van het Vastgoed zijn verhuurd door middel van geïndexeerde huurcontracten. Hierdoor biedt het Vastgoedfonds de Participanten bescherming tegen inflatie.

DEELNAME

Naast de hypothecaire financiering en de renteloze achtergestelde lening door de verkoper van het Vastgoed, ASR Levensverzekering N.V., financiert het Vastgoedfonds de belegging voor ca. 31,7% met eigen vermogen (€ 5,75 miljoen). Het Vastgoedfonds zal in totaal 1.150 Participaties van elk € 5.000 elk uitgeven, met een minimumafname van twee Participaties. Elke Participatie geeft recht op een evenredig gedeelte in de Netto Vermogenswaarde.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit zodra alle Participaties zijn toegewezen, doch uiterlijk na 12 maanden. Na toewijzing van de Participatie(s) dient de Deelnamesom, vermeerderd met 3% Emissiekosten, te worden voldaan op de bankrekening van de Bewaarder. Na ontvangst van de Deelnamesom wordt de Participant opgenomen in het participantenregister van het Vastgoedfonds.

RISICOFACTOREN

Aan beleggen in vastgoed in het algemeen, evenals aan beleggen in het Vastgoedfonds zijn bepaalde risico's verbonden, te weten: marktrisico, rendementsrisico, lock-up risico, leegstandsrisico, financiering- en renterisico, inflatierisico, risico's samenhangend met de Beheerder, spreidingsrisico, kostenrisico, tegenpartijrisico, wet- en regelgevingrisico, risico's samenhangend met de structuur, milieurisico, algemeen vastgoedrisico, exitrisico en valuta risico. Deze risico's staan beschreven in het hoofdstuk "Risicofactoren".

DIRECT RESULTAAT

Het jaarlijkse Directe resultaat wordt over de Participanten verdeeld naar rato van hun kapitaaldeelname.

VERKOOPOPBRENGST

De Beheerder zal in beginsel niet eerder dan na zeven jaar een voorstel doen tot verkoop van (een deel van) het Vastgoed op de jaarlijkse Vergadering van Vennoten.

De verkoopopbrengst van het Vastgoed komt toe aan de Participanten onder aftrek van de volgende kosten:

(a) het pro resto en het afgeloste deel van de hypothecaire geldlening en de door de verkoper van het Vastgoed verstrekte achtergestelde lening;
(b) de kosten voor het ontslaan van het Vastgoed uit hypothecair verband;
(c) de op de verkooptransactie betrekking hebbende transactiekosten, waaronder de Begeleidingsvergoeding; en
(d) de Performancevergoeding.

PERFORMANCEVERGOEDING

De Performancevergoeding is gelijk aan 25% over het bedrag van de verkoopopbrengst dat resteert na aftrek van:

(a) het pro resto en het afgeloste deel van de hypothecaire geldlening en de door de verkoper van het Vastgoed verstrekte achtergestelde lening;
(b) de kosten voor het ontslaan van het Vastgoed uit hypothecair verband;
(c) de op de verkooptransactie betrekking hebbende transactiekosten, waaronder de Begeleidingsvergoeding;
(d) de Deelnamesommen; en
(e) een bedrag ter aanvulling op het jaarlijkse Exploitatieresultaat tot een gemiddeld jaarlijks enkelvoudig Direct beleggersrendement van 8,5% vóór belastingen.

Kortom, de Performancevergoeding wordt pas uitbetaald nadat de Participanten hun inleg en een gemiddeld jaarlijks Direct beleggersrendement van 8,5% vóór belastingen hebben ontvangen. Zodoende wordt een optimale inzet van de Beheerder en gelijkgerichtheid van alle betrokken partijen gewaarborgd.

WET OP HET FINANCIEEL TOEZICHT

Het Vastgoedfonds is een beleggingsinstelling in zin van de Wet op het financieel toezicht ('Wft') en staat ingeschreven in het register van de Autoriteit Financiële Markten ('AFM') als bedoeld in artikel 1:107 Wft. Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de AFM. Annexum Beheer B.V., de beheerder van het Vastgoedfonds, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning op grond van de Wft en staat daarmee onder doorlopend toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank.

Het Prospectus is opgesteld in overeenstemming met hoofdstuk 5.1 van de Wft. Het Prospectus is goedgekeurd door de AFM op 28 februari 2012.

STICHTING TRANSPARANTIE VASTGOEDFONDSEN

De Initiatiefnemer is aangesloten bij de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV). De informatie verstrekt in dit Prospectus is door de STV getoetst op toepassing van de STV Standaarden. De rapportage van de uitkomst van deze toetsing door STV kunt u lezen in het register van STV, te vinden op de STV website: www.stichtingtransparantievastgoedfondsen.nl en is opgenomen als bijlage G bij dit Prospectus.

JURIDISCHE STRUCTUUR

De juridische eigendom van het Vastgoed wordt verkregen door Stichting Bewaarder Winkelhart Lelystad. Winkelhart Lelystad Beheer B.V. treedt op als beherend vennoot van het Vastgoedfonds. Het beheer van het Vastgoedfonds wordt door de Beherend Vennoot opgedragen aan de Beheerder

(Annexum Beheer B.V.). De Initiatiefnemer van het Vastgoedfonds is Annexum Invest B.V.

De Beheerder oefent eveneens beheeractiviteiten uit ten behoeve van de volgende beleggingsinstellingen: Granietveste C.V., Marmerveste C.V., De Geelvinck C.V., Basaltveste C.V., De Planeet C.V., Vastgoed MECC C.V., Crystalveste C.V., Smaragdveste C.V., Saffierveste C.V., The Globe Den Haag C.V., Dutchveste Calandria C.V.,Woningfonds Apeldoorn C.V., Zorgveste De Pelikaan C.V., Zorgveste Deventer C.V., Zorgveste Slingerbosch C.V., Maatschap Landgoed 't Loo, Maatschap Damsigt, Maatschap Supermarkt Fonds Nederland, Maatschap Oklahoma Oil Company, Gelderland Winkelfonds C.V., VastgoedCultuurFonds, Beleggingsmaatschappij Grondfonds I B.V., Beleggingsmaatschappij Grondfonds N.V., VBI Winkelfonds N.V., Vastgoed Fundament Fonds N.V., Dutch Microfund N.V., Vastgoed Maatschap Akronned V, Vastgoed Solide Maatschappij B.V. en Super Winkel Fonds B.V. De Beheerder verricht eveneens beheer- en adviesactiviteiten voor Robeco Structured Properties I Limited. De Beheerder voert daarnaast de directie over European Hospitality Properties N.V., waarin een internationale hotelportefeuille is ondergebracht.

Het is aannemelijk dat de Beheerder in de toekomst ook beheer- en directieactiviteiten zal gaan uitvoeren ten behoeve van andere beleggingsinstellingen/ onroerendgoedmaatschappijen.

Het Vastgoedfonds wordt aangegaan bij en beheerst door de CV-overeenkomst. De CV-overeenkomst, de Overeenkomst inzake Beheer en de Overeenkomst inzake Bewaring zijn aangehecht als bijlagen bij dit Prospectus.

BELASTINGEN

Deelname aan het Vastgoedfonds biedt u de mogelijkheid om een belegging te realiseren, die in fiscale zin transparant is. Dit wil zeggen dat iedere Participant volgens zijn eigen fiscale status wordt belast. De inkomsten uit het Vastgoedfonds worden direct toegerekend aan de Participanten naar rato van hun kapitaaldeelname. Om fiscale redenen zijn de Participaties slechts met toestemming van alle Vennoten overdraagbaar. Hierdoor is de verhandelbaarheid van Participaties beperkt. Bij in Nederland woonachtige natuurlijke personen voor wie de Participatie niet tot het vermogen van een onderneming behoort en geen een overige werkzaamheid vormt, zal de Participatie in beginsel worden belast als "inkomen uit sparen en beleggen" (box 3).

Met inachtneming van het bepaalde in het hoofdstuk "Financiële Kenmerken" zal in beginsel niet eerder dan na zeven jaar, afhankelijk van de marktomstandigheden, door de Beheerder een voorstel tot verkoop van het Vastgoed, en uiteindelijk dus opheffing van het Vastgoedfonds worden gedaan. De winsten die hierbij ontstaan zijn effectief belast in box 3, tenzij de Participatie behoort tot het ondernemingsvermogen of tot een overige werkzaamheid van de Participant (box 1), dan wel indien de activiteiten van het Vastgoedfonds (achteraf) moeten worden aangemerkt als het drijven van een onderneming of als het verrichten van overige werkzaamheden (eveneens box 1).

Op grond van de uitspraak van de Hoge Raad van 30 september 2005 is het verdedigbaar dat, afhankelijk van de individuele situatie van de belastingplichtige, een reeds door haar gevormde herinvesteringreserve kan worden afgeboekt op de waarde van het aan de verkregen Participatie(s) toerekenbare deel van het Vastgoed. De aankoopsom van het Vastgoed inclusief kosten die direct verband houden met de verwerving (waaronder notariskosten, selectie- en acquisitiekosten etc.) bedraagt € 17.201.185. Met de verkrijging van twee Participaties van € 5.000 verkrijgt de Participant een deelgerechtigdheid van 2/1.150 deel in het Vastgoed, zijnde € 29.915.

Verdere informatie over de fiscale consequenties van deelname in het Vastgoedfonds vindt u in het hoofdstuk "Fiscale aspecten".

VERKLARING BEHEERDER

Uitsluitend de Beheerder is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van informatie in het Prospectus. Voor zover in het Prospectus informatie is opgenomen die afkomstig is van derden is deze informatie correct weergegeven. De Beheerder verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. De Beheerder kan slechts wettelijk aansprakelijk worden gesteld voor deze samenvatting, indien deze samenvatting samen met de andere delen van het Prospectus misleidend, onjuist of inconsistent is.

Amsterdam, 28 februari 2012
Annexum Beheer B.V.

2. Risicofactoren

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

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

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

MARKTRISICO

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

Het economisch klimaat is eveneens van invloed op de vraag en het aanbod van vastgoed en op de verhuurmarkt. Het risico bestaat dat de vraag naar winkelruimte afneemt of het aanbod toeneemt. Tevens bestaat het risico dat de winstgevendheid van winkeliers in algemene zin zal afnemen, bijvoorbeeld door de huidige stijgende trend van online verkopen. Bij een dalende winstgevendheid in algemene zin zal de huurprijs die winkeliers willen of kunnen betalen voor hun huisvesting afnemen. Hierdoor kunnen de huurprijzen die gerealiseerd worden door het Vastgoedfonds, en daardoor ook het Exploitatieresultaat in negatieve zin beïnvloed worden.

Onder het marktrisico wordt tevens begrepen het risico op perioden die zich kenmerken door uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de diverse markten. Deze uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust kunnen tot gevolg hebben dat vraag naar het Vastgoed, en daarmee de waarde, sterk terugloopt. Ook ontwikkelingen die niet direct samenhangen met de vastgoedmarkt kunnen een grote invloed hebben op de waarde van het Vastgoed, zoals: de beschikbaarheid van financiering, de stabiliteit van de eurozone, de ontwikkeling van en het aantal inwoners van Lelystad en de ontwikkelingen in winkelgebied De Promesse waar het Vastgoed is gelegen.

Het marktrisico kan tot gevolg hebben dat het Vastgoed niet kan worden verkocht binnen de termijn waarvan is uitgegaan in de exploitatieprognose (verkoop na tien Boekjaren) door de marktomstandigheden op dat moment, waardoor het vermogen van het Vastgoedfonds niet zal kunnen worden vereffend en het Vastgoedfonds niet kan worden beëindigd. Participanten zullen dan aan hun belegging in Participaties blijven gebonden.

Daarnaast bestaat het risico dat het Vastgoed slechts kan worden verkocht voor een verkoopprijs die (aanmerkelijk) lager ligt dan de verkoopprijs waarvan is uitgegaan in de verkoopprognose die is opgenomen in paragraaf 8.7.

RENDEMENTSRISICO

Het risico bestaat dat het geprognosticeerde Direct beleggersrendement of het Indirect beleggersrendement gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds of bij verkoop van het Vastgoed niet zal worden gerealiseerd.

LOCK-UP RISICO

Het Vastgoedfonds heeft een closed-end karakter. Inkoop van Participaties is gedurende de looptijd niet mogelijk. Het Vastgoedfonds heeft gekozen voor onbepaalde duur, doch in beginsel voor ten minste zeven jaar, met inachtneming van het daaromtrent in de CV-overeenkomst bepaalde. Gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds kan er door

Participanten niet worden uitgetreden. Participanten kunnen hun Participatie(s) slechts vervreemden indien voor deze Participatie(s) een koper kan worden gevonden. Het risico bestaat dat er onvoldoende vraag is naar de Participaties, waardoor een Participant zijn Participatie(s) niet, dan wel niet voor een redelijke prijs, kan verkopen.

RISICO BEPERKTE VERHANDELBAARHEID

Participaties in het Vastgoedfonds zijn beperkt verhandelbaar om aan de vereisten voor fiscale transparantie te voldoen. Dit houdt in dat alle medevennoten binnen vier weken toestemming dienen te verlenen voor een overdracht van een Participatie. Deze toestemming wordt geacht te zijn verleend indien de toestemming niet binnen vier weken nadat daarom is gevraagd wordt geweigerd. Het risico bestaat dat medevennoten hieraan geen medewerking verlenen, waardoor de overdracht van de Participatie(s) niet kan worden uitgevoerd.

LEEGSTANDRISICO

De mogelijkheid bestaat dat één of meerdere huurcontracten met betrekking tot ruimte in het Vastgoed niet zullen worden verlengd of dat een huurder in staat van faillissement of anderszins in betalingsonmacht geraakt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. Tevens is het mogelijk dat een (nieuwe) huurder financiële incentives verlangt of aanpassingen in het voorzieningenniveau van het Vastgoed, waaraan kosten voor rekening van het Vastgoedfonds verbonden kunnen zijn. Tevens bestaat het risico dat in een nieuw huurcontract een lagere huurprijs wordt opgenomen dan waarvoor de ruimte momenteel is verhuurd, waardoor de huurinkomsten van het Vastgoedfonds zullen teruglopen.

FINANCIERINGS- EN RENTERISICO

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

Zolang de rentelasten lager zijn dan het Exploitatieresultaat is er sprake van een zogenaamde positieve hefboom die tot een hoger rendement voor de Participant leidt. Hiertegenover staat dat indien de financieringsrente door marktontwikkelingen stijgt of de baten van het Vastgoed afnemen deze hefboomwerking kan verminderen en zelfs kan omslaan. De rente op de Financiering, verstrekt door FGH Bank N.V. kent gedurende de eerste vijf jaren van haar looptijd een vast rentepercentage.

De Financiering van het Vastgoedfonds is afgesloten voor een periode van vijf jaar. Het risico bestaat dat, na afloop van deze looptijd, geen nieuwe financiering kan worden verkregen of slechts tegen voor het Vastgoedfonds nadeliger voorwaarden. Ingeval geen nieuwe financiering kan worden gevonden dient het Vastgoedfonds de Financiering af te lossen. De hiervoor benodigde middelen kunnen dan slechts worden verkregen door het Vastgoed te verkopen.

De wijze waarop het Vastgoedfonds is gefinancierd staat omschreven in paragraaf 8.2.

INFLATIERISICO

De ontwikkeling van de huuropbrengsten is mede afhankelijk van de inflatie. De inflatie zorgt door middel van de indexatieclausule in de huurcontracten voor hogere huuropbrengsten. Het risico bestaat dat de inflatie lager zal zijn dan de aanname die is gehanteerd in de exploitatieprognose, waardoor de huuropbrengsten voor het Vastgoedfonds minder hard zullen stijgen dan geprognosticeerd. De hoogte van de inflatie heeft ook gevolgen voor het kostenniveau voor het Vastgoedfonds. Over het algemeen zullen de kosten stijgen bij een hogere inflatie. Het risico bestaat dat de kosten voor het Vastgoedfonds hoger zullen uitvallen dan de aannames in de exploitatieprognose als gevolg van een hogere inflatie.

RISICO'S SAMENHANGEND MET DE BEHEERDER

Zowel het Direct beleggersrendement als het Indirect beleggersrendement van het Vastgoedfonds is mede afhankelijk van het vermogen van de Beheerder om het Vastgoedfonds te beheren in overeenstemming met de verplichtingen neergelegd in de Overeenkomst inzake Beheer. Het verlies van één of meer directeuren of het faillissement van de Beheerder kan hierop negatieve gevolgen hebben.

CONCENTRATIERISICO

Het Vastgoedfonds zal na haar oprichting uitsluitend beleggen in het Vastgoed. Dit heeft tot gevolg dat de risico's van het Vastgoedfonds niet gespreid worden over verschillende locaties of (deel)markten. Door deze concentratie is het Vastgoedfonds gevoelig voor ontwikkelingen in de winkelvastgoed- en verhuurmarkt in de regio Lelystad.

KOSTENRISICO

Het risico bestaat dat de uitgaven van het Vastgoedfonds, zoals Fondskosten of Exploitatie-uitgaven, hoger zullen uitvallen dan het niveau waarop deze zijn ingeschat ten behoeve van de rendementsprognose.

TEGENPARTIJRISICO

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

WET- EN REGELGEVINGRISICO

Het Vastgoedfonds is onderworpen aan (fiscale) wet- en regelgeving. De (locale) wetgeving met betrekking tot bijvoorbeeld bestemmingsplannen, huurbescherming, fiscale regelgeving en financiële (toezichts)wet- en regelgeving hebben invloed op de rentabiliteit van het Vastgoed. De Beheerder is gerechtigd het beleid bij te stellen indien een wijziging in wet- en regelgeving hiertoe aanleiding mocht geven.

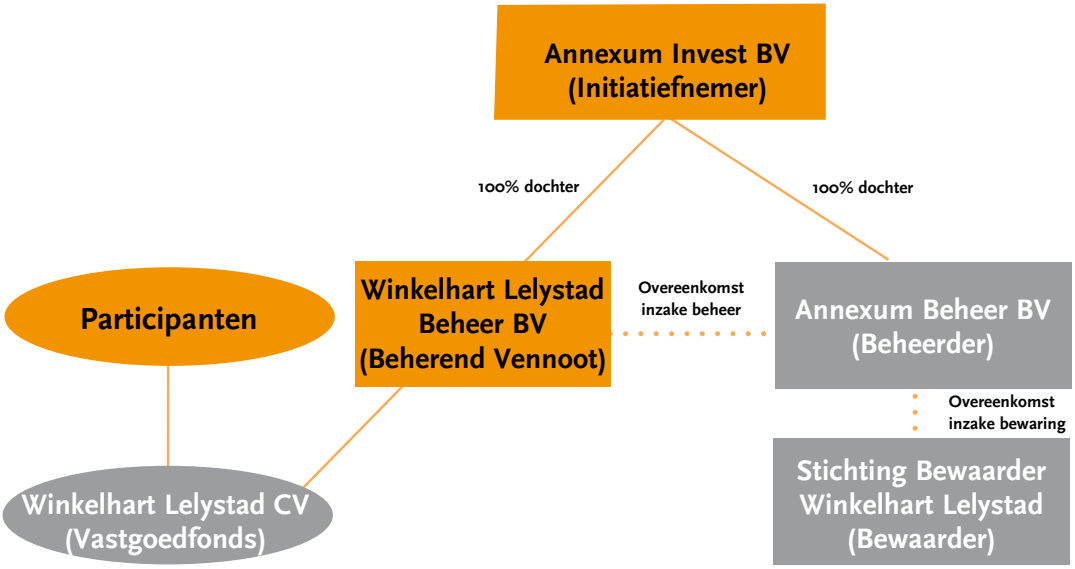
ALGEMEEN VASTGOEDRISICO

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

3. Juridische aspecten

3.1 STRUCTUUR

In onderstaande figuur is de structuur van Winkelhart Lelystad C.V. (het 'Vastgoedfonds') weergegeven.



TOELICHTING STRUCTUUR

Vastgoedfonds

Het Vastgoedfonds, Winkelhart Lelystad C.V., is juridisch gestructureerd als een besloten commanditaire vennootschap naar Nederlands recht. Het Vastgoedfonds is opgericht op 16 december 2011 en is gevestigd te Amsterdam. Het Vastgoedfonds is ingeschreven in de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 54396476.

De contactgegevens van de statutaire zetel van het Vastgoedfonds zijn:
Winkelhart Lelystad C.V.
Strawinskylaan 485
1077 XX Amsterdam
Telefoon: 020-572 01 01

De beoogde looptijd van het Vastgoedfonds is voor onbepaalde duur doch in beginsel voor tenminste zeven jaar. Participanten zijn commanditaire vennoten in het Vastgoedfonds. Elke Participatie geeft recht op een evenredig gedeelte van de Netto Vermogenswaarde.

Voor de structuur van commanditaire vennootschap is onder meer gekozen om de Participanten, wat hun aansprakelijkheid betreft, een zo gunstig mogelijke structuur te bieden. Participanten zijn naar derden toe niet aansprakelijk voor de verbintenissen van het Vastgoedfonds, zolang zij het beheersverbod niet overtreden. Het beheersverbod houdt in dat een Participant, als commanditaire vennoot, niet bevoegd is tot het verrichten van enige externe rechtshandeling namens het Vastgoedfonds. Daarnaast dragen Participanten niet verder bij in het verlies dan tot het bedrag van hun inleg. De aansprakelijkheid voor de verbintenissen van het Vastgoedfonds jegens derden berust bij de Beherend Vennoot.

Het Vastgoedfonds wordt aangegaan bij en beheerst door de CV-overeenkomst en is bijgevoegd als bijlage A.

Wijziging van de CV-overeenkomst geschiedt overeenkomstig het daarin bepaalde. Van een dergelijke wijziging zal, voor zover is toegestaan op grond van wet- en regelgeving, kennis worden gedaan (eventueel per e-mail) en door publicatie op de Website, en indien verplicht zal mededeling worden gedaan in een advertentie in een landelijk verspreid dagblad of aan het aan het Vastgoedfonds opgegeven adres. Eventuele wijzigingen van de voorwaarden, waardoor de rechten en zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, dan wel waardoor het beleggingsbeleid van het Fonds wordt gewijzigd, kunnen pas van kracht worden een maand nadat de wijziging conform de bovenstaande procedure bekend is gemaakt. Gedurende deze periode kunnen de Participanten tegen de voorwaarden als omschreven in de CV-overeenkomst uittreden.

Doelstelling

Het doel van het Vastgoedfonds is het realiseren van winst door middel van de aankoop, exploitatie en verkoop van het Vastgoed, zoals omschreven in

artikel 3 van de CV-overeenkomst. Voor een uitgebreide beschrijving van het Vastgoed wordt verwezen naar het hoofdstuk “De Belegging”.

Beherend Vennoot

Als beherend vennoot van het Vastgoedfonds treedt Winkelhart Lelystad Beheer B.V. op. De Beherend Vennoot is statutair gevestigd te Amsterdam. De Beherend Vennoot is een 100%-dochtermaatschappij van de Initiatiefnemer. De directie van de Beherend Vennoot bestaat uit de naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ANT Fund Services (Netherlands) N.V. (momenteel nog geheten N.V. Nederlandsch Administratie- en Trustkantoor) statutair gevestigd te Amsterdam, met adres Claude Debussylaan 24, 1082 MD Amsterdam.

Beheerder

Het Vastgoedfonds is een beleggingsinstelling in zin van de Wft en staat ingeschreven in het register van de AFM als bedoeld in artikel 1:107 Wft. Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de AFM. Annexum Beheer B.V., de Beheerder van het Vastgoedfonds, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft en staat daarmee onder doorlopend toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank. Het Prospectus is opgesteld in overeenstemming met hoofdstuk 5.1 van de Wft. Het Prospectus is goedgekeurd door de AFM op 28 februari 2012.

De informatie verstrekt in dit Prospectus is door de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (‘STV’) getoetst op toepassing van de STV Standaarden. De rapportage van de uitkomst van deze toetsing door STV kunt u lezen in het register van STV, te vinden op de STV website: www.stichtingtransparantievastgoedfondsen.nl en is opgenomen als bijlage G bij dit Prospectus.

De Beheerder is statutair gevestigd te Amsterdam. De onderlinge verhoudingen tussen de Beherend Vennoot en de Beheerder zijn geregeld in de Overeenkomst inzake Beheer, welke is vastgesteld conform het concept dat is opgenomen als bijlage C bij het Prospectus. Op grond van deze overeenkomst is de Beheerder belast met het beheer van het Vastgoedfonds en zal in die hoedanigheid tevens bevoegd zijn om het Vastgoedfonds te vertegenwoordigen. Onder het beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen die nodig zijn om het Vastgoedfonds te laten functioneren, zoals het administratieve, financiële, technische en commerciële beheer van het Vastgoedfonds. Dit betekent dat de taken van de Beherend Vennoot gedurende de looptijd van de Overeenkomst inzake Beheer beperkt zijn tot hetgeen niet is uitbesteed aan de Beheerder. De voornaamste taken van de Beherend Vennoot zijn:

- verlening van toestemming voor overdracht van een of meerdere Participaties (zoals omschreven in artikel 7.1 van de CV-overeenkomst);
- het doen van een voorstel tot verkoop van het Vastgoed (zoals omschreven in artikel 12.1 van de CV-overeenkomst);
- een adviserende stem in de Vergadering (zoals omschreven in artikel 18.4 van de CV-overeenkomst);
- besluiten tot ontbinding van het Vastgoedfonds nadat het Vastgoed is verkocht en overgedragen (zoals omschreven in artikel 19.1 sub a van de CV-overeenkomst);
- het doen van een voorstel tot wijziging van de CV-overeenkomst (zoals omschreven in artikel 20.1 van de CV-overeenkomst).

De Beheerder oefent eveneens beheeractiviteiten uit ten behoeve van de volgende beleggingsinstellingen: Granietveste C.V., Marmerveste C.V., De Geelvinck C.V., Basaltveste C.V., De Planeet C.V., Vastgoed MECC C.V., Crystalveste C.V., Smaragdveste C.V., Saffierveste C.V., The Globe Den Haag C.V., Dutchveste Calandria C.V.,Woningfonds Apeldoorn C.V., Zorgveste De Pelikaan C.V., Zorgveste Deventer C.V., Zorgveste Slingerbosch C.V., Maatschap Landgoed ’t Loo, Maatschap Damsigt, Maatschap Supermarkt Fonds Nederland, Maatschap Oklahoma Oil Company, Gelderland Winkelfonds C.V., VastgoedCultuurFonds, Beleggingsmaatschappij Grondfonds I B.V., Beleggingsmaatschappij Grondfonds N.V., VBI Winkelfonds N.V., Vastgoed Fundament Fonds N.V., Dutch Microfund N.V., Vastgoed Maatschap Akronned V, Vastgoed Solide Maatschappij B.V. en Super Winkel Fonds B.V. De Beheerder verricht eveneens beheer- en adviesactiviteiten voor Robeco Structured Properties I Limited. De Beheerder voert daarnaast de directie over European Hospitality Properties N.V., waarin een internationale hotelportefeuille is ondergebracht.

Het is aannemelijk dat de Beheerder in de toekomst ook beheers- en directieactiviteiten zal gaan uitvoeren ten behoeve van andere beleggingsinstellingen/ onroerendgoedmaatschappijen.

De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van het Vastgoedfonds, waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft.

Een (potentieel) tegenstrijdig belang tussen de diverse door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen en/of de (bestuurders van de) Beheerder, Beherend Vennoot, Initiatiefnemer of Bewaarder zijn op de datum van het Prospectus niet aan de orde.

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

De Beheerder is een 100%-dochtermaatschappij van de Initiatiefnemer. De directie van de Beheerder bestaat met ingang van 1 april 2011 uit de heren H.W. Boissevain, R.G. de Weerd, J.C.O. van Alphen, R.P. van Gool en mevrouw L.M.B. ter Doest. Deze personen zijn werkzaam op het kantooradres van de Beheerder: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.

- De heer drs. H.W. Boissevain MRICS (1958) is onder meer als lid van de directie werkzaam geweest bij VastNed Management, Rabo Securities en de Zürich Groep. Sinds 2000 is hij, als oprichter en directeur van Annexum, verantwoordelijk voor de structurering en het beheer van diverse fondsstructuren, waaronder: vastgoed-cv's en maatschappen, semi-open-end structuren, obligatieproducten, het beheer van een internationale hotelportefeuille en diverse beheer- en adviesactiviteiten voor Robeco Structured Properties I Limited. De totale beleggingsportefeuille bestaat uit o.a. kantoren, winkels, woningen, bedrijfsruimten, hotels, en alternatieve beleggingen (o.a. microfinancieringen, oliemaatschappij, etc.). De heer Boissevain is algemeen directeur van Annexum (CEO) en brengt met name zijn expertise met betrekking tot vastgoed, financial engineering en marketing in.

- De heer drs. R.G. de Weerd RA (1970) heeft na het VWO aan de Rijksuniversiteit Groningen de studie bedrijfseconomie, en vervolgens de postdoctorale opleiding tot registeraccountant afgerond. Hij is zijn carrière begonnen bij PWC en vervolgens Arthur Andersen Corporate Finance. De heer De Weerd is achtereenvolgens financieel directeur (CFO) geweest bij Ahold Vastgoed en projectontwikkelaar Acteeum. Sinds 2011 is de heer De Weerd als financieel directeur (CFO) betrokken bij Annexum. In deze functie is de heer De Weerd verantwoordelijk voor de optimalisering van onder meer: Finance & Administration, Planning & Control, Taxation, Treasury, Risk Management en ICT.

- De heer R.P. van Gool RA (1970) is na het atheneum gaan werken bij (een van de rechtsvoorgangers van) PWC en heeft daarnaast in deeltijd de NIvRA opleiding gevolgd. In 1999 is hij afgestudeerd als Register Accountant aan de Universiteit van Amsterdam. Sinds 2000 is de heer Van Gool als controller werkzaam bij Bakkenist & Emmens en met ingang van 2008 benoemd tot directeur, met als voornaamste verantwoordelijkheid de structurering en het beheer van de winkelfondsen. Na de fusie van Bakkenist & Emmens met Annexum eind 2009 is de heer Van Gool binnen het management verantwoordelijk voor het beheer en acquisitie van alle winkelbeleggingen binnen Annexum.

- De heer drs. J.C.O. van Alphen (1974) is na afronding van zijn bedrijfseconomische studie aan de Erasmus Universiteit gaan werken bij JPMorgan in London. Hierna bekleedde hij een leidinggevende positie bij ABNAMRO Bouwfonds en HSH Nordbank. Vervolgens gaf hij als CEO leiding aan HSH Asset Management in Luxemburg. De heer Van Alphen is sinds 2010 verbonden aan Annexum en verantwoordelijk voor de uitbreiding en het beheer van de kantorenportefeuille.

- Mevrouw L.M.B. ter Doest (1964) is na afronding van het atheneum afgestudeerd in Nederlands recht aan de Universiteit van Utrecht. Vervolgens heeft zij de opleiding fiscaal recht aan de Universiteit van Amsterdam, alsmede de postdoctorale opleiding van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs voltooid. Mevrouw Ter Doest is haar carrière begonnen bij Coopers & Lybrand (thans PricewaterhouseCoopers). Vervolgens heeft zij zich bij Mees Pierson bezig gehouden met fonds- en vermogensstructurering. Bij ABNAMRO Groenbank is zij betrokken geweest als Directeur Funding, voorafgaand aan haar indiensttreding als commercieel directeur bij Annexum in 2011.

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

De directieleden van de Beheerder zijn aan te merken als beleidsbepaler zoals bedoeld in de Wft en zijn door de AFM op deskundigheid en betrouwbaarheid getoetst in het kader van hun benoeming als beleidsbepaler. De personen belast met het

bestuur, leiding of toezicht bij de Initiatiefnemer en/of Beheerder, te weten de heren H.W. Boissevain, R.G. de Weerd, J.C.O. van Alphen, R.P. van Gool en mevrouw L.M.B. ter Doest, zijn in de afgelopen vijf jaren niet betrokken geweest bij fraude misdrijven, faillissementen, surséances, of liquidaties in een bestuurlijke, leidinggevende of toezichthoudende functie. Tevens zijn er met betrekking tot deze personen geen nadere bijzonderheden over door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan een dergelijk persoon onderdeel heeft uitgemaakt. Voorts zijn deze personen in de laatste vijf jaar niet onbekwaam verklaard door een rechterlijke instantie om te handelen als lid van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van activiteiten van een uitgevende instelling.

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

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

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

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

De Beheerder werkt bij het beheren van het Vastgoedfonds samen met een aantal partners. Een lijst van deze partners is opgenomen in bijlage E. De Beheerder is gerechtigd de samenwerking met deze en andere partijen waarmee wordt samengewerkt te verbreken, uit te breiden, of nieuwe samenwerkingsverbanden aan te gaan.

Bewaarder

Als Bewaarder zal optreden de Stichting Bewaarder Winkelhart Lelystad, gevestigd te Amsterdam. De Bewaarder zal het Vastgoed ten behoeve van de Participanten in (juridisch) eigendom houden en doet dat ten titel van beheer. De onderlinge verhoudingen tussen de Beheerder en de Bewaarder zijn geregeld in de Overeenkomst inzake Bewaring, opgenomen in bijlage D bij het Prospectus. De Bewaarder is statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend te (1082 MD) Amsterdam aan de Claude Debussylaan 24, telefoonnummer 020-5222555. De Bewaarder is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53643755. De Bewaarder is een stichting naar Nederlands recht en is opgericht op 28 september 2011 voor onbepaalde tijd. De statuten van de Bewaarder zijn opgenomen als bijlage B bij het Prospectus.

Het bestuur van de Bewaarder bestaat uit ANT Custody B.V. en ANT Financial Services B.V. De directieleden van de bestuurders van de Bewaarder zijn medewerkers van ANT Trust & Corporate Services N.V. De honorering van de bestuurders van de stichting is vermeld in het hoofdstuk "Financiële kenmerken". Het eigen vermogen van de Bewaarder voldoet aan de vereisten zoals voorgeschreven door de Wet op het financieel toezicht.

De Bewaarder en de Beheerder treden bij de uitoefening van de uit bovenvermelde overeenkomsten voortvloeiende taken uitsluitend op in het belang van de Participanten.

Vrijwaring

Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, worden de Beherend Vennoot, de Beheerder, de Bewaarder en ieder van hun bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen, indien en voor zover van toepassing, gevrijwaard uit het vermogen van het Vastgoedfonds jegens alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die hen of een van hen wordt opgelegd tengevolge van de uitvoering van hun

taken en verplichtingen terzake het Vastgoedfonds, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting.

Participaties

Beleggers kunnen deelnemen in het Vastgoedfonds door het verwerven van Participaties. Een Participatie is te kwalificeren als een commanditair aandeel. Participanten zijn commanditaire vennoten in het Vastgoedfonds. Hierdoor krijgt een Participant voor het gedeelte waarvoor hij deelneemt de rechten en verplichtingen die voor een commanditaire vennoot voortvloeien uit de CV-overeenkomst. Elke Participatie geeft recht op een evenredig deel in de Netto Vermogenswaarde. Het besloten karakter van het Vastgoedfonds brengt met zich mee dat voor toetreding of vervanging van Participanten tijdens de looptijd van het Vastgoedfonds toestemming van alle Participanten en de Beherend Vennoot vereist is, met inachtneming van het daaromtrent in de CV-overeenkomst bepaalde. De Participant dient, voor het ingangzetten van de met de de overdracht van Participaties gepaard gaande procedure, contact op te nemen met de Beherend Vennoot, welke de procedure zal begeleiden. De overdrachtsprocedure zal in beginsel tweemaal per jaar worden gefaciliteerd, in het tweede en vierde kwartaal. Voor de overdrachtsprocedure wordt een bedrag van € 250 per overdracht in rekening gebracht aan de Participant die zijn Participatie(s) wenst over te dragen. Indien die toestemming niet binnen vier (4) weken, nadat daarom (per e-mail) is verzocht, door één of meerdere Participanten wordt geweigerd, wordt deze toestemming geacht door alle Participanten te zijn verleend. Inkoop van Participaties door het Vastgoedfonds is niet mogelijk. De Participaties zullen naar verwachting niet worden genoteerd op een gereglementeerde markt.

Toekomstige Wetswijziging

Indien bij de inwerkingtreding van een toekomstige wetswijziging blijkt dat bepalingen uit de CV-overeenkomst in strijd zijn met een veranderde wetgeving, dan wel naar het oordeel van de Beheerder optimalisering behoeven in verband met de voornoemde wetgeving, zullen deze bepalingen worden vervangen door bepalingen met gelijke economische strekking die in overeenstemming zijn met de nieuwe wetgeving (zie de CV-overeenkomst).

3.2 VERSLAGLEGGING EN OVERIGE KENNISGEVING, VERGADERING VAN VENNOTEN

De Beheerder organiseert de jaarlijkse Vergadering van Vennoten en verzorgt de periodieke toezending van de jaarrekening alsmede het halfjaarbericht. De jaarrekening zal, nadat deze is gecontroleerd door een externe accountant, elk jaar uiterlijk binnen vier maanden na afloop van het Boekjaar ter vaststelling aan de Vergadering van Vennoten worden voorgelegd. Daarnaast publiceert de Beheerder haar eigen jaarverslag binnen vier maanden na afloop van elk Boekjaar op de Website. Tevens maakt de Beheerder uiterlijk binnen negen weken na afloop van het halfjaar een balans en een winst- en verliesrekening op over de eerste helft van het Boekjaar van het Vastgoedfonds.

Het (half)jaarverslag bevat een opgave van de intrinsieke waarde per Participatie. Participanten zullen door de Beheerder worden uitgenodigd op de Vergadering van Vennoten.

In de Vergadering van Vennoten komen onder meer aan de orde:
- het verslag van de Beheerder omtrent de gang van zaken van het Vastgoedfonds gedurende het laatst verstreken Boekjaar;
- de jaarrekening over het laatst verstreken Boekjaar;
- onderwerpen, waarover ingevolge de CV-overeenkomst of op basis van de Overeenkomst inzake Beheer of de Overeenkomst inzake Bewaring een besluit van Vennoten is vereist.

Elke Participatie geeft recht op het uitbrengen van één stem. Voor een gedetailleerde beschrijving van de wijze waarop de Participanten in het Vastgoedfonds worden geïnformeerd, worden opgeroepen voor de Vergadering van Vennoten en het stemrecht kunnen uitoefenen, wordt verwezen naar de CV-overeenkomst van het Vastgoedfonds, opgenomen als bijlage A. De CV-overeenkomst, de statuten van de Bewaarder, Overeenkomst inzake Beheer en Overeenkomst inzake Bewaring zijn als bijlage bij dit Prospectus gevoegd.

Alle kennisgevingen terzake het Vastgoedfonds, daaronder begrepen: (half)jaarverslaggeving, de uitnodiging voor de Vergadering van Vennoten, kennisgeving inzake (voorgenomen) voorwaardenwijzigingen, alsmede alle overige schriftelijke communicatie, kunnen, voor zover is toegestaan op grond van wet- en regelgeving, worden gedaan per e-mail en eventueel door publicatie op de Website of via MyAnnexum. Voor zover noodzakelijk met het oog op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, zullen kennisgevingen in aanvulling daarop worden gedaan in een advertentie in een landelijk verspreid dagblad of aan het aan het Vastgoedfonds opgegeven adres.

3.3 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

De volgende waarderingsgrondslagen zullen van toepassing zijn op de commerciële jaarrekening van het Vastgoedfonds in overeenstemming met de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek 2 Titel 9.

Activa en passiva

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum

zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Beleggingen in vastgoed
Het Vastgoed wordt gewaardeerd tegen historische kosten, d.w.z. de verkrijgingsprijs (inclusief Kosten koper bestaande uit Notaris kosten, taxatiekosten en Selectie- en acquisitiekosten), verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte Gebruiksduur van het Vastgoed (looptijd van het Vastgoedfonds) en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een residuwaarde.

Immateriële vaste activa
Onder immateriële vaste activa zijn opgenomen de Initiële kosten en de initiële kosten met betrekking tot Fondsinvestering, bestaande uit Marketing- en adviseurskosten, Oprichtingskosten entiteiten en Structureringskosten. De immateriële vaste activa worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

Langlopende schulden
Rentedragende financieringen worden bij het opnemen van de lening in de financiële administratie verwerkt tegen nominale waarde die wordt verondersteld gelijk te zijn aan de reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende financieringen.

Na deze zogenaamde eerste verwerking worden de rentedragende financieringen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst- en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende financiering wordt verantwoord als rentekosten. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende financieringen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

Voorzieningen
De voorziening ter gelijkmatige verdeling van onderhoudslasten van het Vastgoed wordt bepaald op basis van te verwachten kosten over een reeks van jaren. Het uitgevoerde onderhoud wordt ten laste van deze voorziening gebracht. Het Boekjaar van het Vastgoedfonds is gelijk aan het kalenderjaar, met uitzondering van het verlengde eerste boekjaar dat is aangevangen bij oprichting van het Vastgoedfonds op 16 december 2011 en eindigt op 31 december 2012.

Alle waarderingen geschieden in Euro.

4. Fiscale aspecten

4.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over bepaalde Nederlandse fiscale gevolgen van deelname in het Vastgoedfonds door in Nederland woonachtige natuurlijke personen en in Nederland gevestigde en aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen die als commanditaire vennoten deelnemen in het Vastgoedfonds, een commanditaire vennootschap (hierna: "CV") waarvan de overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht en die gevestigd is in Nederland. Als beherend vennoot van het Vastgoedfonds zal Winkelhart Lelystad Beheer B.V. optreden. Het Vastgoedfonds biedt Participanten de mogelijkheid om tegen uitreiking van Participaties te beleggen in het Vastgoed. De juridische eigendom van het Vastgoed wordt gehouden door Stichting Bewaarder Winkelhart Lelystad.

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de fiscale wetgeving, jurisprudentie en het uitvoeringsbeleid die op het tijdstip van de uitgifte van dit Prospectus in Nederland van kracht zijn. In het algemeen geldt dat het belastingregime, al dan niet met terugwerkende kracht, kan wijzigen gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds. De uiteindelijke fiscale behandeling van de Participaties zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden van de individuele Participant. Participanten die overwegen in het Vastgoedfonds te participeren, wordt dan ook aangeraden tevens de eigen belastingadviseur te raadplegen

4.2 FISCALE ASPECTEN VAN HET VASTGOEDFONDS

In het onderstaande is ervan uitgegaan dat de CV-overeenkomst zodanig is opgesteld dat het Vastgoedfonds voor de Nederlandse belastingheffing wordt aangemerkt als een besloten commanditaire vennootschap. Dit betekent dat het Vastgoedfonds transparant zal zijn voor de heffing van de inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting. Fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Vastgoedfonds worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Vastgoedfonds, dat correspondeert met hun kapitaalinbreng in het Vastgoedfonds. Als gevolg daarvan worden de door het Vastgoedfonds behaalde resultaten niet bij het Vastgoedfonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan indien vervanging en toetreding van Participanten, hoewel contractueel slechts mogelijk met toestemming van alle Participanten en de beherend vennoot, in feite toch geschiedt zonder dat die toestemming is gegeven.

4.3 FISCALE BEHANDELING VAN PARTICIPERENDE NATUURLIJKE PERSONEN

4.3.1 Inkomen uit sparen en beleggen

Bij in Nederland woonachtige natuurlijke personen zal de Participatie worden belast als “inkomen uit sparen en beleggen” (box 3), tenzij de Participatie tot het vermogen van een onderneming behoort of een overige werkzaamheid vormt.

Het belastbare inkomen in box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement van 4% van het aan box 3 toerekenbare vermogen (bezittingen minus schulden) op 1 januari van het desbetreffende belastingjaar. Het forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 30%. Effectief wordt over het aan box 3 toerekenbare vermogen 1,2% aan inkomstenbelasting geheven, voor zover dit vermogen het heffingsvrije vermogen te boven gaat. De daadwerkelijk met de Participatie behaalde inkomsten en vermogenswinsten worden als zodanig niet belast.

Bij het bepalen van de rendementsgrondslag worden bezittingen en schulden in aanmerking genomen tegen de waarde in het economische verkeer. Fiscale partners kunnen naast de bezittingen en schulden in box 3 ook de in box 3 geldende vrijstellingen aan elkaar overdragen.

4.3.2 Winst uit onderneming / resultaat uit overige werkzaamheden

Indien de Participatie behoort tot het ondernemingsvermogen of tot het vermogen van een werkzaamheid van de Participant, dan wel indien de activiteiten van het Vastgoedfonds (achteraf) moeten worden aangemerkt als het drijven van een onderneming of als het verrichten van overige werkzaamheden, zal het inkomen uit de Participatie worden belast als “inkomen uit werk en woning”(box 1).

Wanneer het beheer van de beleggingen door het Vastgoedfonds normaal vermogensbeheer te boven gaat, is sprake van het drijven van een onderneming of overige werkzaamheid. Voorbeelden daarvan zijn het uitponden van een onroerende zaak en projectontwikkeling of herontwikkeling. Afhankelijk van de feiten en omstandigheden zal beoordeeld moeten worden of het beheer van het Vastgoed door het Vastgoedfonds normaal vermogensbeheer te boven gaat.

Het inkomen uit de Participatie zal tevens als box 1 inkomen worden belast indien één of meer vermogensbestanddelen van het Vastgoedfonds op enigerlei wijze ter beschikking worden gesteld aan:

(i) een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon[2] ; of
(ii) een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt; of
(iii) een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijke persoon een zogenoemd aanmerkelijk belang heeft; of
(iv) een samenwerkingsverband waarvan een onder (iii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.

Indien het inkomen uit de Participatie als box 1 inkomen wordt belast, wordt belasting geheven over het resultaat van het Vastgoedfonds (de Bruto huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie-uitgaven, rente en afschrijvingen) en de gerealiseerde vermogenswinsten die naar rato van zijn winstaandeel in het Vastgoedfonds aan de Participant worden toegerekend. Het inkomen in box 1 wordt belast tegen een progressief tarief oplopend tot 52%. Er zijn met de fiscus geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van het Vastgoed. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Indien het inkomen uit de Participatie wordt belast in box 1, is de rente over de schulden aangegaan ter financiering van de aankoop van de Participatie in beginsel aftrekbaar.

Een Participant kan in totaal geen groter verlies in aftrek brengen dan het per saldo in de Participatie geïnvesteerde vermogen inclusief latere stortingen en verminderd met door de Participant voor de financiering van de Participatie opgenomen leningen. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, worden verrekend met de winst over de drie boekjaren voorafgaand aan het verliesjaar en de winst over de negen boekjaren volgend op het verliesjaar.

Ter zake van een vermogenswinst gerealiseerd met de verkoop van (een deel van) het Vastgoed en/of de Participatie(s) kan onder voorwaarden een herinvesteringsreserve in de zin van artikel 3.54 van de Wet inkomstenbelasting 2001 worden gevormd. Hierdoor vindt uitstel van de belastingheffing plaats. Voor deze mogelijkheid wordt verwezen naar paragraaf 4.5 hieronder.

4.3.3 Erf- en schenkbelasting

Ingeval van overlijden van een Participant, of schenking van een Participatie zal over de waarde in het economisch verkeer van de Participatie erfbelasting respectievelijk schenkbelasting zijn verschuldigd. De hoogte van het tarief (10% - 40%), alsmede toepassing van een vrijstelling, is daarbij mede afhankelijk van de mate van verwantschap.

[2] Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, tweede lid, onderdeel b van de Wet IB 2001.

4.4 FISCALE BEHANDELING VAN PARTICIPERENDE RECHTSPERSONEN

Voor een in Nederland gevestigde en aan de vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersoon die niet de status heeft van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, zal het inkomen uit de Participatie in de belastingheffing worden betrokken. De vennootschapsbelasting wordt geheven over het resultaat van het Vastgoedfonds (de Bruto huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie-uitgaven, rente en afschrijvingen) en de gerealiseerde vermogenswinsten die naar rato van zijn winstaandeel in het Vastgoedfonds aan de Participant worden toegerekend. Er zijn met de fiscus geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van het Vastgoed. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn aangifte vennootschapsbelasting wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, het afschrijvingspercentage moeten bepalen.
Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 25% (2012)

Voor vennootschapsbelastingplichtige Participanten is rente op de schulden aangegaan ter financiering van de aankoop van de Participatie in beginsel aftrekbaar.

Een eventueel verlies uit de Participatie in enig Boekjaar is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van het aandeel van de Participant in het commanditair kapitaal. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, als hoofdregel worden verrekend met de winsten over het Boekjaar voorafgaande aan het verliesjaar en de winst van de negen boekjaren volgend op het verliesjaar.
Onder omstandigheden kan een gerealiseerde vermogenswinst met de verkoop van het Vastgoed en/of de Participatie(s) worden ‘doorgeschoven’. Voor deze mogelijkheid wordt verwezen naar paragraaf 4.5 hieronder.

4.5 HERINVESTERINGSRESERVE

Een reeds bij de Participant gevormde herinvesteringsreserve in de zin van artikel 3.54 van de Wet inkomstenbelasting 2001 kan door een Participant worden afgeboekt op de waarde van het aan de verkregen Participaties toerekenbare deel van het Vastgoed. Dit is gebaseerd op een uitspraak van de Hoge Raad van 30 september 2005.
Op basis van het prospectus bedraagt de aankoopsom van het Vastgoed inclusief kosten die direct verband houden met de verwerving (waaronder Notariskosten, Selectie- en acquisitiekosten etc.) € 17.201.185. Met de verkrijging van twee Participaties van € 5.000 verkrijgt de Participant een deelgerechtigdheid van 2/1150 deel in het Vastgoed, zijnde € 29.915.

Voor een vermogenswinst behaald bij vervreemding van (een deel van) het Vastgoed en/of Participatie(s) kan onder voorwaarden een herinvesteringsreserve worden gevormd, waarmee uitstel van belastingheffing wordt bewerkstelligd.

Op de afboeking en vorming zijn de normale voorwaarden van de herinvesteringsreserve in de zin van artikel 3.54 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van toepassing. Eén van de voorwaarden voor een afboeking is dat de boekwaarde van het nieuwe bedrijfsmiddel na afboeking van de herinvesteringsreserve niet lager mag zijn dan de boekwaarde van het vervreemde bedrijfsmiddel op het tijdstip van vervreemding. Participanten wordt geadviseerd in voorkomende gevallen overleg te plegen met hun eigen belastingadviseur.

4.6 OVERDRACHTSBELASTING

Ervan uitgaande dat het Vastgoedfonds kan worden aangemerkt als een 'onroerende-zaaklichaam' voor de overdrachtsbelasting, is bij een verkrijging van een 'bestaande' Participatie door een nieuw toetredende Participant, dan wel bij de uitbreiding van het aantal Participaties van een zittende Participant overdrachtsbelasting verschuldigd indien de Participant, al dan niet tezamen met een met hem verbonden lichaam of natuurlijk persoon, daardoor een belang van een derde gedeelte of meer in het Vastgoedfonds verkrijgt.

4.7 BTW

Uitgangspunt is dat de Bewaarder zal worden aangemerkt als ondernemer voor de btw voor haar activiteiten die bestaan uit het exploiteren van het Vastgoed. Als gevolg van de btw belaste verhuur kan de Bewaarder de aan haar in rekening gebrachte btw in aftrek brengen. In beginsel geldt hierbij een uitzondering voor de kosten toerekenbaar aan de btw vrijgestelde verhuur aan de Gemeente Lelystad. Echter, omdat nauwelijks kosten kunnen worden toegerekend aan deze verhuur is hierbij verder in de prognoses geen rekening mee gehouden.

De uitkering van de jaarlijks gerealiseerde netto inkomsten en het liquidatiesaldo aan de vennoten van het Vastgoedfonds blijft buiten de heffing van btw. De overdracht van de participaties in het Vastgoedfonds is niet belast met btw.

5. De Initiatiefnemer

WERKZAAMHEDEN

Annexum Invest B.V. treedt op als de Initiatiefnemer van het Vastgoedfonds. Dit houdt in dat de Initiatiefnemer de selectie van het Vastgoed heeft verricht, het acquisitieproces van het Vastgoed heeft begeleid en werkzaamheden met betrekking tot de structurering van het Vastgoedfonds heeft verricht.

De Initiatiefnemer is gespecialiseerd in het structureren en laten plaatsen van vastgoedbeleggingsproducten voor de particuliere en institutionele markt. Ondermeer met behulp van fiscaal transparante structuren als het Vastgoedfonds wordt aan beleggers de mogelijkheid geboden te participeren in vastgoedbeleggingen. De Initiatiefnemer is statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend te (1077 XX) Amsterdam, Strawinskylaan 485.

De Initiatiefnemer kan deelnemen in door haar gestructureerde en/of door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen indien dit naar haar oordeel wenselijk is, rekening houdend met het belang van de desbetreffende beleggingsinstelling, dan wel met het belang van de beleggers in de desbetreffende beleggingsinstelling.

STATUTAIRE DIRECTIE

De statutaire directie van de Initiatiefnemer is in handen van de heer H.W. Boissevain en de heer R.G. de Weerd. Voor de curricula vitae van de heren Boissevain en De Weerd wordt verwezen naar het hoofdstuk "Juridische aspecten".

6. Relevante markten

6.1 ECONOMIE

Door de voortgaande financiële crisis en het mede daardoor traag verlopende economisch herstel zijn de vooruitzichten voor de wereldeconomie matig en daarmee ook die voor een open economie als Nederland. De Europese schuldencrisis heeft de angst voor een nieuwe recessie aangewakkerd, maar ook de wankele overheidsfinanciën van de Verenigde Staten kunnen voor nieuwe onrust zorgen. De onzekerheden zijn dan ook groot. In het tweede halfjaar van 2011 zijn de economische vooruitzichten gewijzigd in vergelijking met het eerste halfjaar. Zo kromp de economie in het derde kwartaal in vergelijking tot het tweede kwartaal 2011 met 0,3%, echter ten opzichte van het derde kwartaal 2010 (jaar op jaar) groeide de economie nog wel met 1,1%[3]. Weliswaar ondervindt Nederland als open economie de gevolgen van de afzwakkende wereldhandelsgroei, maar aan de andere kant lijken producenten inmiddels de door de recessie van 2009 uitgestelde vervangingsinvesteringen te plegen. Voor 2012 wordt voor Nederland een begrotingstekort van de overheid voorzien van 4,1 procent [3] van het bruto binnenlands product (BBP), waar dit in een eerdere raming uitkwam op 2,6% van het BBP. Volgens de afspraken uit het gedoog- en regeerakkoord van het zittende Kabinet betekent dit naar verwachting een nieuwe ronde van bezuinigingen.

Enkele indicatoren met betrekking tot de werkgelegenheid in Nederland doen vermoeden dat de werkloosheid in 2012 zal oplopen. De verwachting van het Centraal Planbureau (CPB) is dat het werkloosheidpercentage in 2012 oploopt van gemiddeld 4,5% in 2011 tot gemiddeld 5,25% in 2012. Daarmee zou de werkloosheid weer boven de evenwichtswerkloosheid komen te liggen wat duidt op een ruimere arbeidsmarkt [3]. Ook een stijging van de beroepsbevolking wordt als een oorzaak gezien van de stijgende werkloosheid, zo schrijft het CPB in haar decemberraming. Dit als gevolg van (her)intreding van schoolverlaters en ouderen.

Voor de middellange termijn wordt er echter een krappere arbeidsmarkt verwacht voornamelijk door vervangingsvraag. In totaal moeten tot 2016 ruim 2 miljoen arbeidskrachten vervangen worden doordat zij met pensioen gaan, arbeidsongeschikt raken of zich (tijdelijk) terugtrekken van de arbeidsmarkt. Dit betekent dat ten opzichte van het werkgelegenheidsniveau in 2010 gemiddeld jaarlijks 4,1% van de werkenden uitstroomt en vervangen moet worden [4].

Deze vervangingsvraag wordt grotendeels veroorzaakt door het massaal met pensioen gaan van de zogenaamde 'babyboomers'.

Hoewel er in 2011 meer personen aan het werk zijn gegaan ten opzichte van het jaar daarvoor, vertoonde de gezinsconsumptie een daling van 0,75% in 2011. De verwachting van het CPB in de decemberraming is dat in 2012 de koopkrachtdaling 0,5% zal zijn. Door achterblijvende loonstijgingen en stijgende kosten voor huishoudens zoals ziektekostenpremies en energielasten, valt de koopkracht terug en komen de bestedingen op een lager niveau. In 2011 heeft de verzwakte koopkracht gevolgen gehad voor de winkeliers. Bovendien zijn de prijzen van grondstoffen en voedingsmiddelen gestegen. Door oplopende inflatie, bezuinigingen en lastenverzwaringen neemt de mediane koopkracht voor het eerst sinds de eerste helft van de jaren tachtig naar verwachting drie jaar op rij (2010-2012) af.

6.2 NEDERLANDSE WINKELMARKT

De koopbereidheid van consumenten bereikte in september 2011 het laagste niveau in meer dan 3 jaar. De bestedingen van huishoudens liepen in het derde kwartaal terug met bijna 1% in vergelijking met hetzelfde kwartaal van 2010. De detailhandel zag de verkopen als gevolg daarvan teruglopen. Hogere prijzen hielden de omzet overeind. Een sterke toename was er in het aantal uitgesproken faillissementen. Het aantal vacatures in de detailhandel nam in het derde kwartaal 2011 nog wel licht toe in vergelijking met het derde kwartaal van 2010.
Huishoudens besteedden in het derde kwartaal 2011 0,9% minder aan goederen en diensten dan een jaar eerder. In de eerste helft van 2011 was de groei van de binnenlandse consumptie al vrijwel tot stilstand gekomen. Door de terugval van de consumptie is ook de economische groei in ons land teruggelopen.

De omzet van winkels in voedings- en genotmiddelen was in het derde kwartaal van 2011 bijna 2% hoger dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Dit werd veroorzaakt door hogere prijzen (2,2%). Per saldo nam de hoeveelheid verkochte artikelen met 0,5% af. Binnen de foodsector realiseerden supermarkten een hogere omzet dan een jaar eerder. De omzet van de speciaalzaken liet een daling zien[5].

De eerste helft van 2011 bleef de voorraad winkelruimten in hoofdwinkelgebieden stabiel op ca. 8% leegstand. De leegstand in de aanloopstraten naar de

[3] Bron: Centraal Planbureau, Decemberraming 2011, economische vooruitzichten 2012
[4] Bron: ROA Universiteit van Maastricht, De arbeidsmarkt naar opleiding en beroep tot 2016 (december 2011)
[5] Bron: CBS.nl, Monitor detailhandel derde kwartaal 2011 (december 2011)

hoofdwinkelgebieden neemt nog wel steeds toe. De leegstand komt daarnaast met name voor in kleine winkelstrippen en oudere wijkwinkelcentra in kleinere wijken waar een trekker in het aanbod ontbreekt. Naar verwachting zullen deze winkellocaties de komende tijd ook zwak blijven. De vraag naar winkels op A1-locaties, in vooral de grote steden, houdt onverminderd aan[6].

Over het algemeen geldt in Nederland dat als, gevolg van toenemende leegstand in aanloopstraten en straten buiten de centrale winkelgebieden, de huurprijzen op deze locaties naar verwachting zullen dalen. De huurprijzen op A1-locaties van met name de vier grote steden bleven het eerste half jaar van 2011 stabiel. In vergelijking met het 2e kwartaal van 2010 stegen de huurprijzen in Amsterdam (3,7%) en Utrecht (marginaal). In Den Haag en Rotterdam bleven de huurprijzen gelijk. De vraag naar goede winkelunits van enige omvang op A1-locaties zal naar verwachting blijven aanhouden. Vooral landelijke winkelketens hebben de wens om brand stores of flagship stores te openen in met name de grotere winkelsteden.

Vanuit de beleggingsmarkt houdt de vraag naar winkelvastgoed aan. Vooral de vraag naar beleggingen in winkels op goede locaties met solide debiteuren neemt toe waardoor de rendementen van dergelijk vastgoed onder druk staan, en de prijzen stabiel blijven c.q. licht stijgen[7].

6.3 LOKALE WINKELMARKT

In Lelystad is er veel ruimte om te winkelen. Onderscheid wordt daarbij in hoofdzaak gemaakt tussen (fun)shopping en het doen van de dagelijkse boodschappen. Voor het doen van deze boodschappen heeft Lelystad in totaal acht buurtwinkelcentra; relatief kleine en compacte centra met in ieder geval een supermarkt, maar vaak ook een of meer horecagelegenheden. Deze winkelcentra zijn te vinden in de wijken Kamp, Voorstraat, Voorhof, Jol, Botter, Tjalk, Kempenaar en Lelystad Haven. Voor het (fun) shoppen biedt Lelystad drie gelegenheden, te weten: Batavia Stad, Lelycentre en Lelystadshart.

Batavia Stad is een factory outlet centre en kenmerkt zich door het grote aantal winkels met dames-, heren- en kindermode, schoentrends, lingerie en sports- & outdoorwear. De vestigingseisen zijn dusdanig dat vooral landelijke ketens zich hier vestigen om verouderde voorraad te kunnen verkopen.

Het Lelycentre is het oude centrum dat eind jaren zestig is gebouwd. Het Lelycentre is nog steeds een opvallend veelzijdig winkelcentrum met een gevarieerd winkelaanbod. Naast winkels voor dagelijkse boodschappen, zoals supermarkten en drogisterijen, zijn er ook kledingwinkels en winkels voor luxe artikelen.

Lelystadshart is het hoofdwinkelcentrum, dat recentelijk een complete facelift heeft ondergaan. De Promesse, waarvan Wisselplein Blok A onderdeel uitmaakt, maakt van het Lelystadshart een belangrijke funshoplocatie voor winkelend publiek van binnen en buiten de stad. Strategisch gelegen aan het Stationsplein en tussen de Kroonpassage, de Waag en het Agorahof, legt het de verbinding tussen de belangrijke winkelroutes in het centrum. Met de opening van dit vernieuwde stadshart is het winkelaanbod in Lelystad aanzienlijk vergroot. Niet alleen herbergt deze nieuwe winkelstraat een groot aantal landelijke winkelketens die nog niet in Lelystad vertegenwoordigd waren, ook biedt het plaats aan een aantal lokale ondernemers die het centrum van zijn karakteristieke identiteit voorzien. Het Lelystadhart kent, naast lokale klanten, een aantrekkingskracht op winkelend publiek uit de regio. Er kan uitgebreid worden gewinkeld, maar ook zijn er diverse culturele, horeca en uitgaansvoorzieningen.

[6] Bron: CBRE, Marketview Dutch Retail Market Q3 2011 (nov 2011)
[7] Bron: CBS.nl, Monitor detailhandel derde kwartaal 2011 (dec 2011)

7. De belegging

7.1 BESCHRIJVING VASTGOED

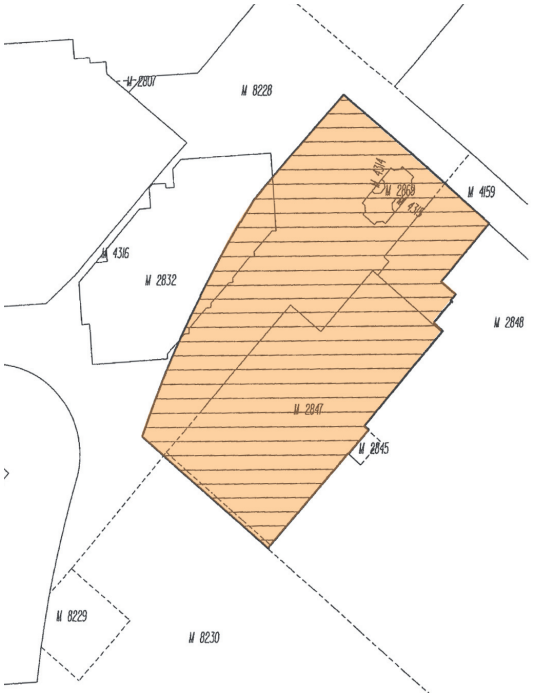
Enige jaren geleden is Lelystad begonnen met de uitvoering van het masterplan Lelystadshart. Dit masterplan had als doel het stadcentrum van Lelystad zodanig te herontwikkelen zodat deze het niveau, aanzien en de beleving zou krijgen van een middelgrote stad. Eén van de deelprojecten van dit masterplan is winkelgebied De Promesse, bestaande uit zeven verschillende blokken van winkels of een combinatie van winkels en wonen. Het Vastgoedfonds is eigenaar van het nieuw gebouwde object Wisselplein Blok A, het laatste blok van De Promesse en de ontbrekende schakel in het winkelcircuit. Door de oplevering en ingebruikname van Wisselplein Blok A wordt enerzijds het gebied De Wissel en de Kroonpassage met het Centraal Station verbonden, terwijl anderzijds de ruime en uitnodigende winkelpromenade die door de realisatie van De Promesse is ontstaan qua branchering, functies en dynamiek perfect aansluit op het bestaande aanbod van winkels met trekkers zoals H&M, De Sting en La Place. Alle andere blokken van De Promesse zijn reeds opgeleverd en de winkels zijn geopend.

De oppervlakte van het winkelblok (het 'Vastgoed') is ca. 7.265 m² (BVO) en bestaat uit 14 winkelunits die zijn verdeeld over drie bouwlagen en een kelder. De kelder zal worden geëxploiteerd door de Gemeente Lelystad als bewaakte fietsenstalling en vormt daarmee een belangrijk bronpunt van winkelend publiek. Op de begane grond huren bekende landelijke modeketens zoals jeans- en modeketen Jack & Jones, damesmodewinkel Only, de groeiende retailketen Jeans Centre en Open 32 - de van oorsprong Nederlandse multibrand store met meer dan 45 vestigingen in Nederland, België en Duitsland. Naast modewinkels huren een Apple Reseller, schoenenketens Dolcis en Manfield en speelgoedwinkel Intertoys op de begane grond. Op de eerste verdieping zijn Xenos, Wibra en Bristol gevestigd. Deze verdieping is vanaf de hoofdwinkelstraat te bereiken via een lift en een roltrap. De tweede verdieping is geheel verhuurd aan het fitness centrum Basic Fit, onderdeel van Health City, één van de grootste fitnessketens in Nederland met 158 filialen in de Benelux en Duitsland.

Bestemming

Het Vastgoed heeft de volgende kadastrale gegevens:

1. Gemeente Lelystad M nummer 2847 groot 7 are en 73 centiare, en
2. Gemeente Lelystad sectie M, nummers 2869, 4314, 4315 en 8489 tezamen groot 2 are 94 ca, en
3. een gedeelte van de percelen kadastraal bekend Gemeente Lelystad sectie M nummer 8230, 2847, 9043 en 2832, tezamen groot 17 are 88 ca, zie plattegrond met kruisarcering).



Het Vastgoed heeft volgens het vigerend bestemmingsplan "Bestemmingsplan Stadshart" van de gemeente Lelystad (vastgesteld door de Gemeenteraad op 24 februari 2005 en op 11 oktober 2005 – voor het gedeelte waarvan het Vastgoed onderdeel uitmaakt - goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Flevoland nummer ROV 05.030924/A) de bestemming "kantoren". In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarvan voor het Vastgoed gebruik is gemaakt. In het "4e wijzigingsplan deelgebied Dukaatplein (Wisselplein blok A) van het bestemmingsplan Stadshart" van april 2008 is de bestemming van het Vastgoed gewijzigd in Centrumdoeleinden. In artikel 4 van de voorschriften Bestemmingsplan Stadshart wordt onder Centrumdoeleinden o.a. verstaan: detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen, parkeervoorzieningen. De gemeente Lelystad heeft bevestigd dat een Fitnesscentrum past binnen bestemming Centrumdoeleinden.

Verkoper

De verkoper van het Vastgoed is ASR Levensverzekering N.V. De verkoper is niet gelieerd aan de Initiatiefnemer of de Beheerder of Bewaarder. Verkoper heeft het Vastgoed verkregen op 27 juni 2011 van Amersfoortse Verzekeringen N.V. (register Hyp, deel 60127 nummer

170) die het op 29 december 2010 heeft verkregen van William House LX B.V.(register Hyp 4, deel 59334, nummer 14). William House LX B.V. heeft het Vastgoed eerder verkregen van Ontwikkelings Maatschappij Stadshart C.V. op 5 juli 2010 (register Hyp 4, deel 58460 nummer 94) en 7 juli 2010 (register Hyp 4 deel 58460 nummer 104). Bij de voorgaande transacties zijn door het Vastgoedfonds geen onregelmatigheden geconstateerd. Tussen William House LX B.V. en Ontwikkelings Maatschappij Stadshart C.V. was op 1 juli 2008 een Koop- en Realiseringsovereenkomst getekend, waarbij was overeengekomen dat William House LX B.V. de bebouwing zou realiseren. Op 9 april 2010 is de aannemingsovereenkomst gesloten tussen William House LX B.V. en de aannemer Smit's Bouwbedrijf B.V. De aannemer heeft op 7 juli 2011 het Vastgoed opgeleverd.

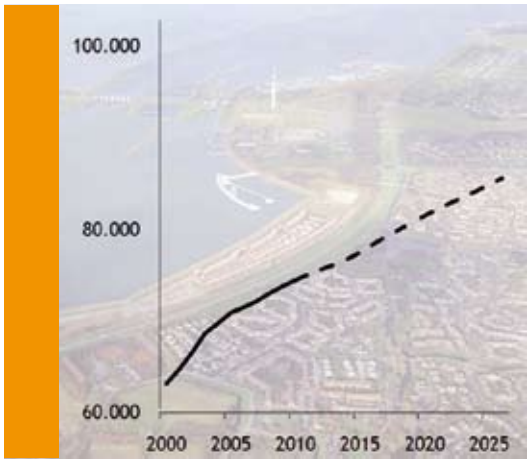
Levering

Het Vastgoedfonds is op 16 december 2011 opgericht en op 19 december 2011 is het Vastgoed geleverd, waarbij de gehele Koopprijs schuldig is gebleven tot het moment waarop alle Participaties zijn geplaatst bij beleggers en volgestort. Omdat de snelheid van de plaatsing en volstorting van Participaties niet bekend is kan er geen betrouwbare voorspelling worden gegeven over de verwachte datum waarop de koopsom zal moeten worden voldaan. Voor het schuldig blijven van de koopsom is het Vastgoedfonds een rente verschuldigd van 1,50% per jaar. Het Vastgoed is aan (de bewaarder van) het Vastgoedfonds geleverd met een 'Groninger akte'. Dit houdt in dat er een ontbindende voorwaarde in de akte van koop en levering is opgenomen dat indien niet alle Participaties worden geplaatst en volgestort, het Vastgoedfonds het recht heeft de koop te ontbinden, waardoor de eigendom van het Vastgoed terugkeert naar verkoper.

De verkoper voert het property management momenteel uit tot het moment dat de koopsom wordt verschuldigd. Dit betekent dat zij ook de huren int tot dat moment. Op het moment dat de koopsom wordt verschuldigd zullen de tot dat moment gerealiseerde huuropbrengsten verminderd met de op het Vastgoed betrekking hebbende kosten door de verkoper van het Vastgoed worden betaald aan het Vastgoedfonds. Indien een beroep zal worden gedaan op de ontbindende voorwaarde in de vastgoedlevering zal het Direct resultaat voor rekening van verkoper blijven.

7.2 LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Het Vastgoed is gelegen in Lelystad, in het gebied Lelystadshart. Lelystad, één van de jongste gemeenten van Nederland, is een groeikern in Nederland. Het CBS voorspelt een bevolkingsgroei van 8,3% tussen 2010 en 2020 (landelijk 2,8%). De gemeente Lelystad is met een totale oppervlakte van 765,39 km² de grootste gemeente van Nederland en heeft de laatste jaren een andere weg ingeslagen. In plaats van slechts een woonstad voor forensen te zijn, profileert Lelystad zich meer en meer als een aantrekkelijke woonstad met vele attracties en natuur en werkgelegenheid. Ook wil men meer aansluiting zoeken met de Randstad en met name Amsterdam, omdat ongeveer de helft van de beroepsbevolking in en om Amsterdam werkt.



Een aantal jaren geleden is begonnen aan het masterplan om het stadshart volledig te herstructureren waarbij aansprekende namen uit de architectuurwereld gecontracteerd zijn om Lelystad een centrum te geven met verdichte stedenbouwkundige structuur en een gevarieerd programma. Voorbeelden zijn het Agoratheater en de Zilverparkkade. Qua werkgelegenheid werkt de gemeente Lelystad aan een overslaghaven ter hoogte van de Flevocentrale (ten noorden van de stad) en de luchthaven wordt uitgebreid. Daarnaast zal de nieuwe wijk Warande het bevolkingsaantal, naar verwachting, doen groeien naar 80.000.

Bereikbaarheid

Lelystad wordt aan oostelijke zijde begrensd door de A6. De tweede verkeersader die door de stad loopt is de N302, die loopt van Hoorn naar Kootwijk. Daarnaast bouwt ProRail sinds 2007 aan een nieuwe spoorlijn tussen Lelystad en Zwolle: de Hanzelijn. Eind december 2012 duurt een treinreis tussen beide steden slechts dertig minuten. Het noorden en noordoosten van Nederland komen zo in reistijd met de trein dichter bij de Randstad te liggen. In Dronten en Kampen komen nieuwe stations en het station Lelystad wordt uitgebreid.

Huurdersoverzicht Winkelhart Lelystad

Formule	Huurder	Verdieping	Oppervlakte in m²	Huurniveau in m²	Jaarhuur	Expiratie-datum
Open 32	B32 Nederland B.V.	Begane grond	529	€ 227	€ 120.000	31-01-2022
Dolcis, Manfield	Hoogenbosch Retail Group B.V.	Begane grond	462	€ 260	€ 120.000	31-08-2021*
Intertoys	Blokker Holding B.V.	Begane grond	350	€ 257	€ 90.000	31-08-2021
Leegstand	ASR Ontwikkeling N.V.	Begane grond	307	€ 413	€ 126.775	18-03-2013**
Jack & Jones, Only	Bestseller Wholesale Benelux B.V.	Begane grond	295	€ 322	€ 95.000	19-06-2021
Jeans Centre	Jeans Centre B.V.	Begane grond	292	€ 308	€ 90.000	31-08-2021*
Apple Store	MaxMe Lelystad B.V.	Begane grond	161	€ 476	€ 76.697	15-08-2021*
Bristol	Bristol B.V.	1e verdieping	1.300	€ 123	€ 159.342	20-06-2021
Xenos	Blokker Holding B.V.	1e verdieping	799	€ 131	€ 105.000	31-08-2021
Wibra	Wibra Supermarkt B.V.	1e verdieping	400	€ 131	€ 52.500	20-06-2016
Basic Fit	Basic Fit Nederland B.V.	2e verdieping	1.636	€ 70	€ 115.000	19-06-2021
Fietsenstalling	Gemeente Lelystad	Kelder	736	€ 0	€ 1	30-09-2021
			7.267		**€ 1.150.315**	

*) Break-optie na 5 jaar
**) ASR Ontwikkeling N.V. verstrekt een huurgarantie voor 15 maanden. Mocht er na 15 maanden nog leegstand zijn, wordt er een boete betaald van maximaal € 279.651 aan het fonds.

Huurlijst 01-01-2012

Het nieuwe Lelystadshart zal een verzamelplaats worden van spraakmakende architectuur, breed aanbod aan winkels, woningen, horeca, kunst en cultuur en uitgaansgelegenheden. Dit zal betekenen dat het aantal potentiële bezoekers van het winkelgebied Stadshart Lelystad naar verwachting zal stijgen.

7.3 VERHUURSITUATIE

B32 Nederland B.V. huurt een winkelruimte van ca. 529 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) op de begane grond, volgens haar formule **OPEN 32** worden de collecties van merken zoals Mexx, G-Star en D.E.P.T. verkocht. Inmiddels zijn er meer dan vijfenveertig OPEN32-vestigingen in Nederland, België en Duitsland. Eind oktober 2011 is een tienjarige huurovereenkomst getekend, die per 1 februari 2012 aanvangt De aanvangshuur op jaarbasis bedraagt € 120.000,-. Hierdoor is de prijs per m² € 227,-.

Hoogenbosch Retail Group B.V. huurt een winkelruimte van ca. 462 m² BVO op de begane grond. Hoogenbosch Retail Group B.V. is een dochteronderneming van Macintosh Retail Group. Macintosh Retail Group is een groot detailhandelsbedrijf in Nederland, België, Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk met 1.150 winkels met winkelformules in 3 sectoren: Living, Fashion en Automotive & Telecom. Hoogenbosch bevindt zich in de sector van Fashion en heeft schoenwinkelformules als Invito, Dolcis en Manfield. **Dolcis** en **Manfield** zullen zich gaan vestigen op het Wisselplein. Manfield verkoopt actuele, comfortabele kwaliteitsschoenen en tassen voor zowel mannen als vrouwen. Dolcis verkoopt naast een breed trendvolgend assortiment schoenen voor de hele familie en ook tassen en accessoires. Verder heeft Dolcis exclusief het schoenenmerk Hush Puppies in haar collectie. Er is in juni 2011 een tienjarige huurovereenkomst gesloten, met als ingangsdatum 1 september 2011. Er is een break-optie na 5 jaar overeengekomen. De aanvangshuur op jaarbasis bedraagt € 120.000,-. Hierdoor is de prijs per m² € 260,-

Blokker Holding B.V. huurt ten behoeve van haar formule **Intertoys** een winkelruimte van ca. 350 m² BVO op de begane grond. Intertoys heeft inmiddels 224 winkels verspreid door heel Nederland. Daarnaast zijn er ook nog 29 winkels in Duitsland en 11 in België. Er is in augustus 2011 een tienjarige huurovereenkomst gesloten, met als ingangsdatum 1 september 2011. De aanvangshuur op jaarbasis bedraagt € 90.000,-. Hierdoor is de prijs per m² € 257,-.

Bestseller Wholesale Benelux B.V. huurt een winkelruimte van ca. 295 m² BVO op de begane grond. Bestseller Wholesale Benelux B.V. is een keten waar onder andere winkels als VILA, Pieces en Vero Moda, maar ook **Jack & Jones** en **Only** onder vallen. Deze laatste twee formules zullen zich vestigen op Wisselplein. De mode en accessoires van al deze winkelketens worden ontworpen, ontwikkeld en verkocht aan de doelgroepen jonge vrouwen, mannen, tieners en kinderen. Bestseller verkoopt zijn producten op 46 markten in Europa, het Midden-Oosten, Azië en Canada via meer dan 2.500 winkelketens. Er is in juni 2011 een tienjarige huurovereenkomst gesloten, met als ingangsdatum 20 juni 2011. De aanvangshuur op jaarbasis bedraagt € 95.000,-. Hierdoor is de prijs per m² € 322,-.

Jeans Centre B.V. huurt een winkelruimte van ca. 292 m² BVO op de begane grond. Jeans Centre is een sterk en succesvol groeiende retailketen in trendy men-, women- en tienermode. Het assortiment heeft

OPEN32

Intertoys

Xenos

Dolcis

Manfield

Jeans Center

Basic Fit

Jack & Jones

verschillende merken als Levi's en Wrangler. Jeans Centre heeft 102 vestigingen verspreid door heel Nederland. Er is een tienjarige huur-overeenkomst gesloten met als ingangsdatum 1 september 2011. De aanvangshuur op jaarbasis bedraagt € 90.000,-. Er is een break-optie na 5 jaar overeengekomen. Hierdoor is de prijs per m² € 308,-

Met **Max Me Lelystad B.V.** is een huurovereenkomst afgesloten voor een winkelruimte van ca. 161 m2 BVO op de begane grond. MaxMe is voornemens om zich op korte termijn aan te sluiten bij het **Apple reseller** netwerk en zal zich dan onder de vlag van de formule iCentre toeleggen op de verkoop van Apple producten is. De huurovereenkomst met als ingangsdatum 16 augustus 2011 is voor een periode van 10 jaar aangegaan. Er is een break-optie na 5 jaar overeengekomen. De aanvangshuur op jaarbasis bedraagt € 76.697,-. Hierdoor is de prijs per m² € 476,-.

Bristol B.V. huurt een winkelruimte van ca. 1.300 m² BVO op de 1e verdieping. Bristol is een keten van Euro Shoe Group, een detailhandelgroep. Andere ketens van de Euro Shoe Group zijn Avance en Shoe Discount. Bij Bristol is niet alleen een uitgebreid assortiment aan schoenen voorradig, maar ook een ruim aanbod kleding en accessoires in het goedkopere segment. Bristol heeft ruim 129 winkels verspreid door Nederland. Er is een tienjarige huurovereenkomst gesloten, met als ingangsdatum 21 juni 2011. De aanvangshuur op jaarbasis bedraagt € 159.342,-. Hierdoor is de prijs per m² € 123,-.

Ten behoeve van haar formule **Xenos** huurt **Blokker Holding B.V.** een winkelruimte van ca. 799 m² BVO op de 1e verdieping. Xenos heeft ruim 150 winkels verspreid door heel Nederland, maar ook nog ruim 40 winkels in Duitsland. Er is een tienjarig huurcontract gesloten, met als ingangsdatum 1 september 2011. De aanvangshuur op jaarbasis bedraagt € 105.000,-. Hierdoor is de prijs per m² € 131,-.

Wibra Supermarkt B.V. huurt een winkelruimte van ca. 400 m² BVO op de 1e verdieping. Hierin zal zich een **Wibra** filiaal vestigen. Wibra heeft ruim 270 winkels verspreid door Nederland en België. Er is een vijfjarige huurovereenkomst gesloten, met als ingangsdatum 21 juni 2011. De aanvangshuur op jaarbasis bedraagt € 52.500,-. Hierdoor is de prijs per m² € 131,-.

Basic Fit Nederland B.V. huurt de gehele 2e verdieping, zijnde een ruimte van ca. 1.636 m² BVO. **Basic-Fit** is een landelijk opererende fitnessketen met 43 sportscholen in Nederland. Met de combinatie van de meest actuele en kwalitatief hoogwaardige apparatuur tegen een gegarandeerd laag geprijsd lidmaatschap per maand, en waarbij de ledenpas bovendien overdraagbaar is binnen het hele gezin, biedt Basic-Fit een uniek fitnessconcept aan in Nederland. Er is een tienjarige huurovereenkomst gesloten, met als ingangsdatum 20 juni 2011. De aanvangshuur op jaarbasis bedraagt € 115.000,-. Hierdoor is de prijs per m² € 70,-.

De **Gemeente Lelystad** heeft een huurovereenkomst getekend om de kelder van 736 m² BVO te huren ten behoeve van het exploiteren van een bewaakte **fietsenstalling**. Het is een tienjarige huurovereenkomst die eind oktober 2011 is getekend. De aanvangshuur op jaarbasis bedraagt € 1,-.

Er is nog ca. 307 m² BVO op de begane grond voor verhuur beschikbaar waarvan de markthuur op jaarbasis € 126.775,- bedraagt. ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V. heeft een huurgarantie verstrekt voor deze ruimte voor een periode van 15 maanden vanaf de leveringsdatum van het Vastgoed aan het Vastgoedfonds (19 december 2011). Mocht er op 18 maart 2013 nog geen huurder zijn gevonden, dan zal er door ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V. een eenmalige vergoeding worden betaald van maximaal € 279.651,-.

De grote verschillen in de huurprijzen tussen de verschillende ruimten zijn te verklaren door verschillende factoren. Belangrijke factoren zijn de passantenstroom en oppervlakte van elke winkelunit. Op de begane grond (in de plint) is de passantenstroom veelal groter dan op de verdiepingen. Daarom zullen huurniveaus per m² op de begane grond over het algemeen hoger zijn. Daarnaast is de oppervlakte aan de voorkant van een winkelruimte over het algemeen het meest waard. Het gemiddelde huurniveau per m² van kleinere winkelunits is over het algemeen hoger. Uit het taxatierapport van DTZ Zadelhoff vof, Valuation Advisory Services van 30 september 2011 blijkt dat de overeengekomen huurprijzen marktconform zijn, met uitzondering van de symbolische huurprijs van de Gemeente Lelystad voor de huur van de parkeerkelder ten behoeve van de (niet kostendekkende) exploitatie van een bewaakte fietsenstalling. Dit blijkt uit de in het taxatierapport opgenomen posten 'markthuur' en 'herzieningshuur', welke door de taxateur beide ingeschat worden op een niveau dat hoger ligt dan de Theoretische bruto huuropbrengsten. Met de huurders zijn standaard ROZ- huurovereenkomsten gesloten met aanvullende bepalingen.

7.4 SOLVABILITEIT HUURDERS

Op de huurders is een solvabiliteitsanalyse uitgevoerd met behulp van credit management bureau Graydon. Van alle huurders is het betalingsgedrag geanalyseerd. Hieruit zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

7.5 TAXATIE

Door DTZ Zadelhoff vof, Valuation Advisory Services, is ten behoeve van de financiering een taxatie uitgevoerd. De peildatum van de taxatie is 30 september 2011. De taxateur heeft het Vastgoed gewaardeerd op € 16.825.000 v.o.n. De taxateur heeft bij de taxatie het begrip "onderhandse verkoopwaarde, onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)" gehanteerd: het bedrag dat de onroerende zaak bij onderhandse verkoop redelijkerwijs zal opbrengen, nadat de verkoper de onroerende zaak na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten.

De onderhandse verkoopwaarde is vastgesteld op basis van onder meer de volgende uitgangspunten:
- Bouwkundige en technische staat;
- Eigendomssituatie en beperkingen;
- Gebouwgebonden installaties;
- Huurcontracten;
- Oppervlakten.

De taxateur heeft haar informatie betreffende het Vastgoed onder meer verkregen door middel van:
- Een inspectie ter plaatse op 24 augustus 2011;
- Door de Initiatiefnemer voor dit doel ter beschikking gestelde informatie;
- Eigen marktonderzoek;
- Openbare informatie.

De taxateur is niet betrokken geweest bij de aankoop van het Vastgoed. De bij de taxateur werkzame personen die verantwoordelijk zijn voor de taxatie zijn beëdigd Register taxateurs van onroerende zaken. Sinds de peildatum van de taxatie hebben er geen veranderingen plaatsgevonden van materiële aard.

DTZ Zadelhoff v.o.f, handelsnaam DTZ Zadelhoff Valuation Advisory Services, is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 33174864. DTZ Zadelhoff v.o.f. is opgericht op 6 december 1983 voor onbepaalde tijd onder Nederlands recht.

DTZ Zadelhoff v.o.f. is gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Apollolaan 150, 1077 BG Amsterdam met telefoonnummer 020-5711411.

De waardebrief behorend bij het taxatierapport is als bijlage F opgenomen bij dit Prospectus. Het volledige taxatieverslag wordt geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van het Prospectus en is als download beschikbaar op de Website of via de volgende hyperlink: http://www.annexum.nl/nl/Winkelhart-Lelystad/downloads.html .

De taxateur heeft ingestemd met opname van het taxatieverslag in het Prospectus en met de vorm en context waarin dat verslag is opgenomen.

7.6 TECHNISCHE INSPECTIE

Het Vastgoed is op 5 juli 2011 door de aannemer casco opgeleverd aan verkoper. De winkeliers zullen zelf zorg dragen voor de afbouw van de gehuurde winkelruimten. Daarnaast heeft de aannemer/bouwer een garantie afgegeven voor gebreken die ontstaan binnen de garantieperiode. Afhankelijk van het soort gebrek geldt een garantieperiode van één tot tien jaar.

Er is een technische inspectie uitgevoerd door technisch adviesbureau Watts. Bij de technische inspectie zijn geen bijzonderheden geconstateerd. Op grond van de technische inspectie wordt een meerjaren onderhoudsprognose opgesteld, waarbij rekening wordt gehouden dat het Vastgoed volledig nieuw is gebouwd. Het technische inspectierapport d.d. 23 november 2011 en de meerjaren onderhoudsprognose worden ter inzage gelegd bij de Beheerder.

7.7 MILIEURAPPORTAGE

De ontwikkeling van het winkelcentrum heeft plaatsgevonden in opdracht van ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V. Door ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V. werden alle benodigde (bouw)vergunningen verkregen. Tevens werd een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.