



PROSPECTUS

WINKELFONDS
DUITSLAND 15

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

INHOUDSOPGAVE

1.	Samenvatting	3
2.	Risicofactoren	13
3.	Adressen betrokken partijen	17
4.	Definities	19
5.	Duitse winkelmarkt vanuit vastgoedbeleggingsperspectief	23
6.	Vastgoedportefeuille	30
7.	Juridische structuur	33
8.	Investeringsstructuur	45
9.	Opbrengsten, kosten en rendementsdoelstelling	51
10.	Fiscale aspecten	61
11.	Rapportage	67
12.	Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant	69
13.	Participeren in Winkelfonds Duitsland 15	70
14.	Initiatiefnemer in handelsplatform	71
15.	Overige betrokken partijen	73
16.	Belangrijke informatie	76
Bijlagen:		
	Bijlage I - Fondsvoorwaarden Winkelfonds Duitsland 15	77
	Bijlage II - Statuten Stichting Winkelfonds Duitsland 15	88
	Bijlage III - Taxatierapporten vastgoedobjecten	92
	Bijlage IV - Niet-cecontroleerde pro forma geconsilideerde openingsbalans van Winkelfonds Duitsland 15	96
	Bijlage V - Nadere informatie omtrent vastgoed holding en de vastgoed BV's	101

1. SAMENVATTING

Begrippen in het Prospectus die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in hoofdstuk 4 Definities.

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

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

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

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

afdeling A - Inleiding en waarschuwingen		
A.1	Waarschuwing	Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van het Fonds (Winkelfonds Duitsland 15) moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. Iedere belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing. De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient, indien van toepassing volgens de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie, eventueel de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV), die deze samenvatting heeft ingediend, kan uitsluitend wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Participaties te beleggen.
A.2	Toestemming en voorwaarden voor het gebruik van het Prospectus	De Beheerder verleent toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus bij de activiteiten van laatstbedoelden in de plaatsing van de Participaties. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt op 30 november 2017 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in Winkelfonds Duitsland 15, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is. De financiële intermediairs als bedoeld in de eerste alinea van dit element zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.

afdeling B - Uitgevende instelling		
B.1	Officiële en handelsnaam	De officiële naam en handelsnaam van de uitgevende instelling (het Fonds) is Winkelfonds Duitsland 15.
B.2	Vestigingsplaats, rechtsvorm, toepasselijke wetgeving en land van oprichting	Het Fonds wordt opgericht en gevestigd te Eindhoven (Nederland) met kantooradres Flight Forum 154, (5657 DD) Eindhoven. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (<i>pactum sui generis</i>) tussen elke Participant, de Beheerder en de Stichting, die wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden (bijlage I bij het Prospectus) en die werkt onder het Nederlandse recht.

afdeling B - Uitgevende instelling

B.5	Groep	Het Fonds vormt onderdeel van een groep van vennootschappen waarvan de structuur als volgt schematisch kan worden weergegeven: Het door de Participanten bijeen gebrachte vermogen wordt door het Fonds onder een Winstdelende Lening uitgeleend aan Holland Immo Group Holding 15 BV (Vastgoed Holding), een volle dochtervennootschap van de Initiatiefnemer. Vastgoed Holding financiert daarmee de aandelen in Geilenkirchen Vastgoed BV. Deze Vastgoed BV houdt de eigendom van het vastgoedobject in Geilenkirchen. WFD15 Duitse Deelnemingen BV houdt uitsluitend een belang in deze Vastgoed BV. Daarnaast verstrekt Vastgoed Holding een Lening met Bonuselement aan de Vastgoed BV's. Tezamen met een door de Vastgoed BV (die de rechtstreekse eigendom van het vastgoedobject houdt) aangetrokken hypothecaire lening wordt op deze wijze de aankoop van het vastgoedobject (een Duits winkelobject) gefinancierd. In economisch opzicht kan de belegging door het Fonds in de Winstdelende Lening worden vergeleken met een directe belegging in het Duitse winkelobject. Holland Immo Group BV is bestuurder van Vastgoed Holding en van WFD15 Duitse Deelnemingen BV. Vastgoed Holding is bestuurder van de andere Vastgoed BV, Geilenkirchen Vastgoed BV. Holland Immo Group Beheer BV is de Beheerder van het Fonds.
B.6	Houders van belangen in het Fonds en stemrecht	Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden. Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die het Fonds direct of indirect in eigendom houdt of controleert.
B.7	Belangrijke historische financiële informatie	Niet van toepassing; het Fonds is nog niet aangegaan en heeft nog geen economische activiteiten ondernomen. Er is derhalve geen (historische) financiële informatie beschikbaar.
B.8	Belangrijke pro forma financiële informatie	Het door de Participanten bijeen gebrachte vermogen wordt door het Fonds onder een Winstdelende Lening uitgeleend aan Vastgoed Holding (Holland Immo Group Holding 15 BV). Vastgoed Holding verstrekt een Lening met Bonuselement aan de Vastgoed BV's (Geilenkirchen Vastgoed BV en WFD15 Duitse Deelnemingen BV). De Vastgoed BV die de rechtstreekse eigendom van het vastgoedobject houdt (Geilenkirchen Vastgoed BV) exploiteert het vastgoedobject en ontvangt de huurinkomsten. Met die huurinkomsten verwacht deze Vastgoed BV de verplichtingen aan de hypothecaire financier onder de hypothecaire financiering en aan Vastgoed Holding onder de Lening met Bonuselement te kunnen voldoen en daarnaast dividenduitkeringen te doen aan haar aandeelhouders, Vastgoed Holding en de andere Vastgoed BV (WFD15 Duitse Deelnemingen BV). Deze laatstbedoelde Vastgoed BV verwacht met de door haar te ontvangen dividenduitkeringen te kunnen voldoen aan haar verplichtingen aan Vastgoed Holding onder de Lening met Bonuselement. Vastgoed Holding verwacht met de hiervoor bedoelde ontvangsten (onder de Lening met Bonuselement en dividenduitkeringen) van de Vastgoed BV's te kunnen voldoen aan haar verplichtingen aan het Fonds onder de Winstdelende Lening.

afdeling B - Uitgevende instelling

B.8 Belangrijke pro forma financiële informatie

Zoals volgt uit de voorgaande alinea is het Fonds voor het behalen van (het beoogde) rendement afhankelijk van de financiële positie van Vastgoed Holding en de Vastgoed BV's. In dat licht worden in de onderstaande (niet door de accountant gecontroleerde) pro forma geconsolideerde openingsbalans de financiële gegevens van onder meer het Fonds, Vastgoed Holding en de twee Vastgoed BV's weergegeven, in de situatie alsof het Fonds op 1 juli 2017 is opgericht, het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal op die datum behoort tot het vermogen van het Fonds en het Fonds controle heeft gekregen over de twee Vastgoed BV's en Vastgoed Holding.

De pro forma geconsolideerde openingsbalans en de daaropvolgende toelichting zijn voor illustratieve doeleinden opgesteld en tonen naar hun aard de theoretische situatie alsof per 1 juli 2017 het Fonds zou zijn opgericht; het geeft niet de actuele situatie van de vennootschappen per 1 juli 2017 weer.

Actief	1-7-2017 €
Terreinen en gebouwen	21.210.000
Overige vorderingen	31.173
Liquide middelen	103.426
Totaal activa	21.344.599
Passief	
Participatiekapitaal (inbreng door participanten)	12.600.000
Overige reserves	1.249.539-
Voorziening voor latente belastingverplichtingen	754.138
Langlopende schulden aan kredietinstellingen	9.108.000
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	92.000
Overige schulden	40.000
Totaal passiva	21.344.599

Beleggingen in gebouwen en terreinen

Dit betreft een winkelcentrum met parkeerdek in Geilenkirchen, gelegen in Duitsland. Het vastgoedobject is reeds in gebruik genomen. De waardering van het vastgoed is gebaseerd op de taxatie van Cushman & Wakefield.

Liquide middelen

De post liquide middelen betreft het saldo dat resteert nadat het vastgoed is verworven en de bij oprichting van het Fonds verschuldigde kosten zijn voldaan.

Eigen vermogen

Het door de Participanten bijeen te brengen vermogen dat bestaat uit 2.520 Participaties van elk € 5.000 (d.i. € 12.600.000 in totaal).

Overige reserves

De initiële en niet-terugkerende financierings- en bijkomende kosten die gemaakt worden voor de oprichting van het Fonds en de onderliggende structuur, de hypothecaire lening van het vastgoed en voor de selectie en acquisitie van de vastgoedportefeuille, worden in de winst-en-verliesrekening als kosten van het Fonds verantwoord. Deze kosten bedragen totaal € 1.714.978. De koopprijs van de vastgoedportefeuille is € 1.219.577 lager dan de getaxeerde waarde. Ook dit verschil, verminderd met de voorziening voor latente belastingverplichtingen, komt tot uitdrukking in de overige reserves als gevolg van de eerste waardering na de aankooptransactie. In de toekomstige jaarrekening van het Fonds zal dit resultaat in de winst-en-verliesrekening verantwoord worden.

afdeling B - Uitgevende instelling		
		<i>Voorziening voor latente belastingverplichtingen</i> De marktwaarde waartegen de vastgoedportefeuille is verworven (de koopprijs) is hoger dan de fiscale boekwaarde. De getaxeerde waarde is € 1.219.577 hoger dan de koopprijs. Dit leidt op termijn tot heffing van vennootschapsbelasting. Hiervoor is een voorziening gevormd voor een bedrag van € 754.138. De voorziening heeft een looptijd van meer dan een jaar en is gewaardeerd tegen de contante waarde van de toekomstige uitgaven, op basis van een nominaal belastingtarief van 15,825%. <i>Langlopende schulden</i> Dit betreft de hypothecaire lening die wordt verstrekt door DZ Bank AG te Düsseldorf, met een hoofdsom van € 9.200.000. De looptijd bedraagt tien jaar. <i>Kortlopende schulden</i> Dit betreft de aflossingsverplichting onder de hypothecaire lening binnen 12 maanden na balansdatum. <i>Overige schulden</i> Dit betreffen een voorziening voor een terug te betalen voorschot aan servicekosten.
B.9	Prognose	Het beoogde Direct Rendement bedraagt 5,5% op jaarbasis. Het beoogde Totaalrendement bedraagt 6,4% op jaarbasis (inclusief aandeel in het verkoopresultaat van de vastgoedportefeuille). De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Omdat de waarde van de beleggingen zowel kan stijgen als dalen, bestaat het risico dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. De beoogde rendementen worden uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief Emissiekosten) gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds. De beoogde looptijd van het Fonds is zeven tot tien jaar.
B.10	Voorbehoud in de afgifte van verklaring betreffende historische financiële informatie	Niet van toepassing; het Fonds is nog niet aangegaan. Van het Fonds is geen (historische) financiële informatie beschikbaar.
B.11	Werkkapitaal	Het werkkapitaal van het Fonds is toereikend om aan haar huidige behoeften te voldoen.
B.34	Beleggingsdoelstelling en -beleid	Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten in winkelvastgoed om hen in de opbrengst daarvan te laten delen. De vastgoedportefeuille wordt voor circa 58% van de totale fondsinvestering gefinancierd met de door de Participanten ingelegde gelden en voor circa 42% met een hypothecaire lening die een looptijd zal hebben van tien jaar. Zo spoedig mogelijk en uiterlijk op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan wordt de rente op de hypothecaire lening vastgelegd voor een periode van zeven jaar door middel van een renteswap.
B.35	Beperkingen ter zake van het aangaan van leningen	Naast de hypothecaire lening van circa 42% van de totale fondsinvestering, worden in beginsel geen (additionele) leningen ten behoeve van de Duitse vastgoedportefeuille aangegaan. De Beheerder kan evenwel besluiten de hypothecaire lening te herfinancieren, indien het in het belang is van de Participanten de bestaande hypothecaire lening vroegtijdig te beëindigen en een nieuwe hypothecaire lening aan te gaan. Het Fonds gaat in beginsel geen financieringen aan (de hypothecaire lening voor de financiering van de vastgoedportefeuille wordt aangegaan door de Vastgoed BV die het winkelobject in Geilenkirchen rechtstreeks in eigendom heeft). Voor het aangaan of uitbreiden van een of meer leningen door het Fonds is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist indien het totaal van de geleende bedragen € 25.000 of meer zou bedragen.
B.36	Toezichtrechtelijke status Fonds	Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De AFM heeft Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 sub a Wft. Op grond van deze vergunning mag de Beheerder optreden als beheerder van het Fonds en mogen de Participaties worden aangeboden. Het Fonds staat onder toezicht van de AFM.
B.37	Beleggersprofiel	Het Fonds richt zich op beleggers, zowel natuurlijke - als rechtspersonen, die interesse hebben voor de langere termijn - de beoogde looptijd van het Fonds is zeven tot tien jaar - te beleggen in Duitse binnenstedelijke winkelobjecten voor dagelijkse voorzieningen (supermarkten). Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds is uitsluitend geschikt voor beleggers die het verlies van (een deel van) hun inleg kunnen dragen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. Deelname aan Winkelfonds Duitsland 15 staat open voor alle personen met uitzondering van fiscaal transparante vennootschappen en fiscaal transparante fondsen voor gemene rekening.

afdeling B - Uitgevende instelling		
B.38	Meer dan 20% van de bruto-activa belegd in of geleend aan - of afhankelijk van - een derde	Het door de Participanten in het Fonds bijeen te brengen vermogen wordt door het Fonds onder de Winstdelende Lening volledig uitgeleend aan Vastgoed Holding (Holland Immo Group Holding 15 BV). Het Fonds is derhalve afhankelijk van de kredietwaardigheid of solvabiliteit van Vastgoed Holding (tegenpartijrisico).
B.39	Meer dan 40% van de bruto-activa belegd in een derde	Niet van toepassing; het Fonds belegt uitsluitend in de Winstdelende Lening en in het aandelenkapitaal van WFD15 Duitse Deelnemingen BV.
B.40	Dienstverleners en vergoedingen	De volgende partijen verlenen diensten aan het Fonds tegen de volgende vergoedingen: » de Initiatiefnemer, die voor het structureren van het Fonds, het selecteren en acquireren van de Duitse vastgoedportefeuille en het arrangeren van de hypothecaire financiering een vergoeding van € 1.174.449 ontvangt. Uit deze vergoeding betaalt de Initiatiefnemer onder meer de juridische advieskosten ter zake van de juridische structuur (inclusief de verwerving van de Duitse vastgoedportefeuille via vennootschapsstructuren) alsmede de kosten voor fiscaal advies, het opstellen van het Prospectus, het verkrijgen van goedkeuring van de AFM op het Prospectus en het onderzoeksrapport van de accountant voor de rendementsprognoses (welke goedkeuring en onderzoeksrapport in het kader van de Wft zijn vereist); » de Beheerder, die voor het beheer van het Fonds een jaarlijkse vergoeding van € 2.000 ontvangt en voor het vastgoed- en asset management een vergoeding van 2,0% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangt; » de bestuurders van de Stichting, die ieder een vergoeding van € 1.000 (exclusief BTW) per jaar ontvangen (er zijn twee bestuurders); en » de Bewaarder, die voor het bewaren een vergoeding van € 9.874 (inclusief BTW) per jaar ontvangt. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de bewaarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil brengen, dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen.
B.41	Toezichtrechtelijke positie Beheerder	De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV) treedt op als beheerder van het Fonds. De AFM heeft de Beheerder een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 sub a Wft. Op grond van deze vergunning mag de Beheerder optreden als beheerder van het Fonds.
B.42	Vaststelling en communicatie inzake intrinsieke waarde	In de jaarrekening van het Fonds wordt verslag gedaan van de intrinsieke waarde van het Fonds. De jaarrekening wordt toegezonden aan het adres van de Participanten. Verder wordt telkens wanneer, na het aangaan van het Fonds, Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), de intrinsieke waarde van de Participaties onverwijld op de website van de Beheerder geplaatst onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond.
B.43	Paraplufonds	Niet van toepassing; het Fonds is niet ingericht als een paraplufonds.
B.44	Beschikbaarheid (historische) financiële informatie	Het Fonds is nog niet aangegaan en heeft nog geen activiteiten verricht. Van het Fonds is dan ook geen (historische) financiële informatie beschikbaar.
B.45	Beleggingsportefeuille	Het Fonds zal beleggen in de financiering van een winkelobject in de binnenstad van Geilenkirchen (Duitsland). Het winkelobject is in 2011 opgeleverd en in gebruik genomen.
B.46	Meest recente intrinsieke waarde	Het Fonds is nog niet aangegaan en er is dan ook nog geen intrinsieke waarde te berekenen. De uitgifteprijs van de Participaties bij het aangaan van het Fonds bedraagt € 5.000 per Participatie (exclusief Emissiekosten).

afdeling C - Effecten		
C.1	Type en categorie effecten	De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam. ISIN-code van de Participaties: NL0012377386.
C.2	Munteenheid	De Participaties luiden in euro.
C.3	Aantal Participaties en (geen) nominale waarde	Er worden 2.520 Participaties uitgegeven. De Participaties kennen geen nominale waarde.
C.4	Rechten verbonden aan de Participaties	Aan de Participaties zijn financiële - en zeggenschapsrechten verbonden. Het resultaat van het Fonds komt (na aftrek van de vergoedingen voor de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder) ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal Participaties dat de Participant houdt; een Participant kan echter niet worden gedwongen meer bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van het Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant. Ten minste één keer per jaar, binnen zes maanden na afloop van voorgaande boekjaar, wordt een Algemene Vergadering van Participanten gehouden. Daarnaast kunnen (tussentijds) Vergaderingen van Participanten worden gehouden, die onder voorwaarden door Participanten kunnen worden bijeengeroepen. Elke Participant heeft het recht voor de (Algemene) Vergadering van Participanten te worden uitgenodigd, daarin het woord te voeren en zijn stem uit te brengen inzake besluiten die aan de (Algemene) Vergadering van Participanten zijn voorbehouden. Met betrekking tot (onder meer) de volgende onderwerpen is besluitvorming voorbehouden aan de (Algemene) Vergadering van Participanten: » vaststelling van de jaarrekening van het Fonds; » wijziging van de Fondsvoorwaarden; » verkoop door een Vastgoed BV (die de rechtstreekse eigendom van de winkelportefeuille houdt) (van een deel) van de winkelportefeuille (of de verkoop door Vastgoed Holding (van een deel) van het belang in een Vastgoed BV); » beleggen in andere vennootschappen alsmede het vergroten, verminderen of beëindigen van zulk een belegging, tenzij het betreft het verminderen of beëindigen van een belegging in een Vastgoed BV in het kader van een verkoop als bedoeld hierboven (in welk geval op grond van het hierboven bepaalde reeds goedkeuring is vereist); » bezwaren van goederen die behoren tot het vermogen van het Fonds; » aangaan van een of meerdere leningen ten laste van het vermogen van het Fonds (als inlener) indien en zodra (daardoor) het bedrag van die leningen € 25.000 of meer zou bedragen; » ter leen verstrekken van gelden, anders dan onder de Winstdelende Lening, indien en zodra (daardoor) het bedrag van die ter leen verstrekte gelden € 25.000 of meer zou bedragen; » verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen; » indien na tien jaar na de aanvang van het Fonds het winkelobject nog niet (volledig) is verkocht, maken van de keuze de Winstdelende Lening met Vastgoed Holding te verlengen tegen de dan geldende marktconforme voorwaarden of de Winstdelende Lening te beëindigen waarbij een keuze dient te worden gemaakt tussen afrekening van de winst onder de Winstdelende Lening op dat moment of het handhaven van de gerechtigdheid tot die winst die wordt behaald bij de latere verkoop (van het resterende deel) van het winkelobject; » wijzigen van voorwaarden die zijn opgenomen in het Prospectus en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting; » aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, de Stichting, Vastgoed Holding of de Vastgoed BV's; » beëindigen van het Fonds; » tot juridische fusie of juridische splitsing van de Stichting; » tot wijziging van de statuten van de Stichting; en » het aanvragen van faillissement of surséance van betaling door de Stichting. De (Algemene) Vergadering van Participanten is bevoegd de Beheerder en de Stichting te schorsen en te ontslaan. Voor een besluit ter zake is een gekwalificeerde meerderheid vereist en op deze besluitvorming is een quorum van toepassing.

afdeling C - Effecten		
C.5	Beperkingen in vrije overdraagbaarheid van de Participaties	Participaties kunnen niet worden overgedragen anders dan aan het Fonds (inkoop). Het Fonds is niet verplicht tot inkoop over te gaan (het Fonds is closed-end). Participaties worden uitsluitend ingekocht voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties). Een verzoek tot inkoop van Participaties moet bij de Beheerder schriftelijk worden ingediend. Het verzoek tot inkoop kan om welke reden dan ook, en ook zonder opgave van redenen, geheel of gedeeltelijk worden geweigerd. Verzoeken worden in ieder geval geweigerd indien - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van de Participaties: » de fiscale status van het Fonds zouden (kunnen) aantasten; » de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zouden (kunnen) verstoren of verhinderen; » de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kunnen) beïnvloeden; of » (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zouden (kunnen) komen. De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven als hiervoor bedoeld.
C.6	Geen beursnotering	De Participaties in het Fonds zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd.
C.7	Beleid inzake uitkeringen	Het geprognosticeerde Direct Rendement over de gehele 10-jaars beschouwingsperiode bedraagt 5,5% per jaar. Dit rendement is de contante uitkering in enig jaar gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage. Het Fonds zal er naar streven het Direct Rendement per kwartaal uit te keren aan de Participanten. De Beheerder is bevoegd te besluiten geen uitkering te doen, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds. De (beoogde) beleggingshorizon van het Fonds bedraagt zeven tot tien jaar. Gedurende deze periode zal het vastgoed worden geëxploiteerd, waarna het zal worden verkocht. Van de gerealiseerde Overwinst uit verkoop van het vastgoed komt 80% via de Winstdelende Lening ten goede aan de Participanten en 20% aan de Initiatiefnemer. Het Fonds (en indirect de Participanten) geniet vanaf aanvang van het Fonds een preferentie met betrekking tot de renteverplichtingen jegens het Fonds van 5,5% op jaarbasis onder de Winstdelende Lening. Dat houdt in dat ingeval de rente van 5,5% op jaarbasis vanaf aanvang van het Fonds gedurende de looptijd van de Winstdelende Lening nog niet aan het Fonds zou zijn betaald, de achterstallige rente eerst in mindering wordt gebracht op de Overwinst waartoe de Initiatiefnemer voor een deel is gerechtigd.

afdeling D - Risico's		
D.1	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor uitgevende instelling of de sector	Beleggen in dit Fonds brengt bepaalde risico's met zich mee waaronder het risico van leegstand van vastgoed, fluctuaties in de hoogte van de (hypotheek)rente na afloop van de rentevastperiode (van zeven jaar), fluctuaties in de prijzen voor winkelvastgoed, achterstallig onderhoud, het zogenoemde tegenpartijrisico en milieu- en politieke risico's. Het rendement (waaronder de waardeontwikkeling) van vastgoed is afhankelijk van talloze factoren die daarop in meer of mindere mate een directe of indirecte invloed hebben. Zo zullen het klimaat op de vastgoedmarkt en de economische omstandigheden in het algemeen, in zekere mate en hoofdzakelijk indirect het rendement beïnvloeden. Doorgaans hebben factoren als de ligging van het vastgoed en ontwikkelingen in de nabijheid van het vastgoed, de kwaliteit en eventuele (verborgen) gebreken aan het vastgoed en de kwaliteit (solvabiliteit) van de huurders een belangrijkere en een meer directe invloed op het rendement dat het vastgoed voortbrengt. Door gespreid te beleggen in verschillende typen van vastgoed op verschillende locaties en met verschillende huurders kunnen deze risicofactoren in zekere mate worden gedempt. Aangezien het Fonds belegt in uitsluitend winkelvastgoed op één locatie is er geen sprake van spreiding in het type van vastgoed of in de locatie daarvan wat kan leiden tot een hoger risicoprofiel dan bij een belegging met tevens spreiding in het type en de locatie van het vastgoed. Het vastgoedobject dat het Fonds financiert is gelegen in Duitsland. In het geval geschillen ontstaan met betrekking tot het vastgoed, zoals geschillen met huurders of Duitse overheden, kan worden verwacht dat de kosten die gemoeid zullen zijn met het beslechten van die geschillen hoger zijn dan wanneer die geschillen in Nederland zouden kunnen worden beslecht.

afdeling D - Risico's		
		De feitelijke looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de beoogde looptijd, indien door (markt) omstandigheden de verkoop van de vastgoedportefeuille tegen gunstige of acceptabele voorwaarden niet haalbaar blijkt of de Participanten niet instemmen met een door de Beheerder voorgestelde verkoop. Daarom dient elke investeerder voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan de (eventueel langere dan) beoogde looptijd van het Fonds; dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging gebonden is dan verwacht of gewenst.
D.2	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor het Fonds	Het door de Participanten in het Fonds belegde vermogen wordt onder de Winstdelende Lening uitgeleend aan Vastgoed Holding. Het overgrote deel van het bedrag dat Vastgoed Holding van het Fonds leent, wordt onder de Lening met Bonuselement doorgeleend aan de Vastgoed BV's. Hierdoor ontstaat het zogenoemde tegenpartijrisico, dat er uit bestaat uit dat de Vastgoed BV's hun verplichtingen jegens Vastgoed Holding uit hoofde van de Lening met Bonuselement niet voldoen en dat Vastgoed Holding niet aan zijn verplichtingen uit hoofde van de Winstdelende Lening aan het Fonds zal voldoen. Die risico's kunnen zich onder meer verwezenlijken indien de vastgoedportefeuille onvoldoende opbrengsten genereert en/of onvoldoende waarde blijkt te hebben, of indien Vastgoed Holding of de Vastgoed BV's meer schulden blijken te hebben dan de investeringen in de vastgoedportefeuille opbrengen en/of waard blijken te zijn, waardoor de resultaten van het Fonds in negatieve zin worden beïnvloed.
D.3	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Participaties	De vastgoedportefeuille wordt voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire lening (van het totale investeringsbedrag voor het vastgoed, inclusief bijkomende kosten en liquiditeitsreserve, zal door de Vastgoed BV die de rechtstreekse eigendom van het vastgoedobject in Geilenkirchen houdt circa 42% hypothecair worden gefinancierd). Hierdoor zullen negatieve ontwikkelingen in de waarde van of resultaten uit de vastgoedportefeuille versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Dat geldt in het bijzonder voor de situatie dat diverse risicofactoren zich gelijktijdig in negatieve zin zullen voordoen. Het maximale verlies dat de belegger kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten). Hoewel de Participaties verhandelbaar (overdraagbaar) zijn moet er rekening mee worden gehouden dat (feitelijke) verhandeling ervan nauwelijks mogelijk is. Participaties kunnen uitsluitend worden overgedragen aan het Fonds en uitsluitend indien de Beheerder daarvoor toestemming verleent en de in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties). Er dient derhalve rekening mee te worden gehouden dat de Participant zijn belegging in Participaties langer moet aanhouden dan is voorzien of is gewenst. Voorts kan de illiquiditeit van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

afdeling E - Aanbieding		
E.1	Netto-opbrengsten en geschatte kosten van de uitgifte	De opbrengst van de uitgifte van Participaties bedraagt, bij het welslagen daarvan, € 12.600.000 (exclusief Emissiekosten). Dit bedrag wordt volledig onder de Winstdelende Lening door het Fonds uitgeleend aan Vastgoed Holding. De totale kosten van de uitgifte worden geschat op € 1.483.310 (exclusief Emissiekosten). Deze kosten komen voor rekening van Vastgoed Holding en de Vastgoed BV's. De netto-opbrengst van de uitgifte van Participaties wordt derhalve geschat op € 11.116.690.
E.2a	Reden voor de aanbidding, aanwending van de opbrengsten	De reden voor de aanbidding tot deelname aan het Fonds is het Fonds in staat te stellen de Winstdelende Lening aan Vastgoed Holding te verstrekken, waarmee Vastgoed Holding (via de Vastgoed BV's) het Duitse winkelobject tezamen met een hypothecaire lening financiert. De Winstdelende Lening tussen Vastgoed Holding en het Fonds geeft het Fonds recht op een vaste rente van 5,5% op jaarbasis over de hoofdsom van de Winstdelende Lening en, bij beëindiging van deze Winstdelende Lening, terugbetaling van de hoofdsom vermeerderd met de winsten die Vastgoed Holding heeft behaald sinds de dag waarop de Participaties aan de Participanten zijn uitgegeven tot aan de dag van beëindiging van de Winstdelende Lening (d.i. de vrije reserves van Vastgoed Holding), onder aftrek van 20% van de Overwinst die wordt behaald met de verkoop van de vastgoedportefeuille (of een deel van de vastgoedportefeuille). De 20% van de Overwinst komt aan de Initiatiefnemer ten goede en de resterende 80% van de Overwinst komt ten goede aan het Fonds (en daarmee indirect aan de Participanten).

afdeling E - Aanbieding		
		De opbrengst van de uitgifte (exclusief Emissiekosten) wordt volledig onder de Winstdelende Lening uitgeleend aan Vastgoed Holding. Naar verwachting wordt op het niveau van Vastgoed Holding en de Vastgoed BV's in totaal een bedrag van € 1.714.978 besteed aan kosten voor de hypothecaire lening, aan kosten die verband houden met het kopen en verwerven van het winkelobject in Geilenkirchen, kosten voor de begeleiding door de accountant, advocaat en fiscalist bij de opzet van het Fonds en begeleiding bij het opstellen van het Prospectus, aan kosten voor het goedkeuren door de AFM van het Prospectus, voor de marketing van de Participaties en kosten en vergoedingen die zijn verschuldigd aan de Initiatiefnemer. Het, na voldoening van de hiervoor bedoelde kosten, resterende bedrag van naar schatting € 10.885.022 wordt aangewend, tezamen met het bedrag van de hypothecaire lening, voor de aankoop en verwerving van de Duitse vastgoedportefeuille.
E.3	Voorwaarden van de aanbidding	Het aanbod tot deelname aan het Fonds staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparant fondsen voor gemene rekening. Er zijn 2.520 Participaties beschikbaar. De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 30 november 2017 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven. Van de toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging, waarin de datum van uitgifte van de Participaties, de (uiterste) datum van storting van het bedrag van € 5.000 per Participatie (te vermeerderen met Emissiekosten) - in beginsel 21 november 2017 - en het rekeningnummer van Stichting Winkelfonds Duitsland 15 zal zijn vermeld en waarin tevens wordt aangegeven hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. Zonder storting worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 30 november 2017 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. De toewijzing van de Participaties door de Initiatiefnemer vindt plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren. Voor deelname aan het Fonds kunnen, nadat het Prospectus beschikbaar is gesteld, vrijblijvende reserveringen worden toegekend. Deze hebben voorrang bij toewijzing van Participaties indien en voor zover deze binnen tien dagen na het beschikbaar stellen van het Prospectus onherroepelijk zijn gemaakt middels het insturen van het inschrijfformulier. De Initiatiefnemer behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen. De Initiatiefnemer zal het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien niet alle beschikbare Participaties op 30 november 2017 zijn geplaatst of de overeenkomst tot koop en verwerving van de vastgoedportefeuille niet wordt nagekomen. Indien het aanbod en eventuele toewijzingen worden ingetrokken, vindt de emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onvervuld teruggestort.
E.4	Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbidding	Voor de koop van het Duitse winkelobject en ter dekking van alle kosten en vergoedingen die verband houden met die koop en de uitgifte van de Participaties, heeft het Fonds het bedrag van € 21.800.000 nodig, waarvan € 9.200.000 wordt gefinancierd met een hypothecaire lening. Voor de financiering van het verschil (van € 12.600.000) biedt het Fonds 2.520 Participaties aan van € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten). De Initiatiefnemer en de Beheerder hebben, in verband met de vergoedingen die zij ontvangen, belang bij de aanbidding van de Participaties als beschreven in dit Prospectus. Voor zover bekend bestaan er geen potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens het Fonds van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de Beheerder, van Stichting Winkelfonds Duitsland 15, van Vastgoed Holding of van de Vastgoed BV's en hun eigen belangen en/of andere plichten.
E.5	Identiteit van de aanbieder en lock-up verplichtingen	De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. Er zijn geen lock-up verplichtingen of -arrangementen van toepassing.
E.6	Verwatering	Niet van toepassing; de uitgifte van de Participaties heeft geen (onmiddellijke) verwatering tot gevolg.
E.7	Emissiekosten	De hoogte van de Emissiekosten die bij deelname aan het Fonds aan elke Participant in rekening worden gebracht bedragen 3,0% over het bedrag van deelname. De uiteindelijke begunstigde van de Emissiekosten is de Initiatiefnemer of, indien van toepassing, de financiële intermediair via welke de deelname tot stand komt.



Immer Montag
bis Mittwoch
SUPER
ANGEBOTE ZUM
WOCHEN
START



2. RISICOFACTOREN

Beleggen brengt risico's met zich mee. Zo ook het participeren in het Fonds. Voor een goede beoordeling van deze risico's is het onderstaande van belang. Deze risico's, alsmede andere (markt) omstandigheden kunnen tot gevolg hebben dat negatieve waardefluctuaties optreden en rendementen lager uitkomen dan het geprognosticeerde rendement waarnaar het Fonds vanuit haar beleggingsbeleid streeft.

Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in dit product te beleggen. Deze vorm van beleggen moet gezien worden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. Het Fonds richt zich op beleggers, zowel natuurlijke - als rechtspersonen, die interesse hebben voor de langere termijn - in beginsel 10 jaar - te beleggen in Duitse binnenstedelijke winkelobjecten voor dagelijkse voorzieningen (supermarkten).

Hoewel de Beheerder meent dat de risico's als genoemd in dit hoofdstuk alle materiële risico's betreffen, kunnen er materiële risico's zijn die thans onbekend zijn en kunnen er risico's zijn die op dit moment niet materieel zijn die eveneens negatieve gevolgen kunnen hebben voor de waarde van uw belegging en de rendementen daarop.

Tussentijdse tegenvallers en negatieve ontwikkelingen

Bij tussentijdse tegenvallers in de exploitatie kan het geprognosticeerde uitkeerbare rendement in gevaar komen. Gedurende de looptijd van het Fonds wordt een liquiditeitsreserve aangehouden. Deze liquiditeitsreserve kan onder meer worden aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of onvoorziene huurdering bij leegstand. Er is evenwel een risico dat op enig moment de liquiditeitsreserve onvoldoende blijkt te zijn.

Voor de Participant kan een verlies optreden. In het bijzonder hebben de mate waarin de vastgoedportefeuille wordt geconfronteerd met leegstand, de hoogte van de diverse kosten en lasten voor het Fonds, voor Vastgoed Holding en de Vastgoed BV's - waaronder de rentelasten op de hypothecaire lening waarvan de hoogte op de datum van uitbrengen van het Prospectus nog niet vaststaat - en de hoogte van de huurinkomsten die voortvloeien uit de vastgoedportefeuille, een belangrijke invloed op het rendement. Aangezien de hypothecaire lening een wezenlijk deel van dit product uitmaakt (van het totale investeringsbedrag voor het vastgoed, inclusief bijkomende kosten en liquiditeitsreserve, zal door de Vastgoed BV die de rechtstreekse eigendom houdt van het Duitse winkelobject circa 42% hypothecair worden gefinancierd), zullen negatieve ontwikkelingen in (onder meer) genoemde factoren versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Dat geldt in het bijzonder voor de situatie dat diverse factoren zich gelijktijdig in negatieve zin zullen voordoen. Het maximale verlies dat de belegger kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten).

Illiquiditeit van de Participaties

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Hoewel de Participaties - zij het beperkt - verhandelbaar zijn in de zin van de Wft is overdracht van Participaties uitsluitend mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds gevolgd door uitgifte. Echter inkoop zal slechts plaatsvinden voor zover deze Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties). Het Fonds is niet verplicht om op verzoek van de Participant Participaties in te kopen (het Fonds heeft een closed-end karakter). Daarnaast kan de feitelijke looptijd van het Fonds langer zijn dan de beoogde looptijd, indien door (markt)omstandigheden de verkoop van het winkelobject tegen gunstige of acceptabele voorwaarden niet haalbaar blijkt of de Participanten niet instemmen met een door de Beheerder voorgestelde verkoop. Daarom dient elke belegger voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan de (eventueel langere dan) beoogde looptijd van het Fonds en de beperkingen in de mogelijkheden tot overdracht van de Participaties (beperkte liquiditeit van de Participaties); dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst is. Voorts kan de illiquiditeit van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

Risico eindigen huurcontracten bij expiratie

Als huurcontracten expireren, kunnen huurders besluiten zich elders te huisvesten. Op één huurcontract na (Kaufland) expireren alle huurcontracten binnen de beoogde looptijd van het Fonds van zeven tot tien jaar. Huurders hebben bij expiratie de mogelijkheid om het huurcontract te verlengen of op te zeggen met inachtneming van een contractuele opzeggingstermijn (van doorgaans 12 maanden). In geval van een huuropzegging zal zo spoedig mogelijk een nieuwe huurder worden gezocht. Zolang er nog geen nieuwe huurder is gevonden, zal een huurbeëindiging na afloop van de contractuele opzeggingstermijn leiden tot lagere huurinkomsten, tot een lagere (verkoop)waarde van het object en daarmee tot een negatief effect op het voor de Participanten te behalen rendement.

Tegenpartijrisico op huurders

Het object in Geilenkirchen wordt gehuurd door tien verschillende huurders. Het Fonds is financieel afhankelijk van Vastgoed Holding, die op haar beurt afhankelijk is van Geilenkirchen Vastgoed BV die op haar beurt afhankelijk is van de mate waarin deze huurders voldoen aan hun verplichtingen (zie ook 'Tegenpartijrisico op Vastgoed Holding en Vastgoed BV's' hierna). Als een huurder niet aan zijn verplichtingen voldoet, kan dat een nadelig effect hebben op het rendement voor de Participanten.

De grootste huurder, Kaufland, draagt circa 57% van het totaal van de huurverplichtingen van alle huurders gezamenlijk. Als huurder Kaufland de verplichtingen onder de huurovereenkomst niet nakomt, kan dat een zeer nadelig effect hebben op het rendement voor de Participanten.

Risico van huurder van ontbinding huurovereenkomst

Als een huurovereenkomst expireert (zie 'Risico eindigen huurcontracten bij expiratie' hierboven) of als het tegenpartijrisico op een huurder zich voordoet (zie 'Tegenpartijrisico op huurders' hierboven) kan huurder ontbinding ontstaan. Ook als een huurovereenkomst wordt ontbonden, bijvoorbeeld als gevolg van een faillissement van een huurder, kan huurder optreden. Huurder zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement.

Risico van dalende dekkingsgraad bij huurder van leegstand

Ingeval van huurder kan de dekkingsgraad dalen onder het niveau dat is overeengekomen met de hypotheek financier. De dekkingsgraad ("debt service coverage ratio", DSCR) wordt berekend als de Bruto-huuropbrengsten minus door de hypotheek financier vooraf fictief vastgestelde Exploitatiekosten en Fondskosten gedeeld door de Rentekosten en aflossingsverplichtingen op de hypotheek lening. Indien de DSCR minder bedraagt dan het met de hypotheek financier overeengekomen percentage van 120%, heeft de hypotheek financier het recht om (aanvullende) aflossingen of zekerheden te verlangen. Door huurder of leegstand kan de dekkingsgraad dalen tot minder dan 120%. Het doen van (aanvullende) aflossingen of het stellen van (aanvullende) zekerheden kan een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement.

Renterisico

De kosten voor de hypotheek lening zijn in de rendementsprognoses een belangrijke factor. De Vastgoed BV die de hypotheek lening aangaat zal zo snel mogelijk, en uiterlijk op de datum waarop het Fonds start, de hypotheek rente vastleggen door het aangaan van een renteswap voor de duur van ten minste zeven jaar. Hoewel het Fonds een swaption heeft afgesloten (zie hoofdstuk 8.3, Hypotheek lening) waardoor zekerheid is verkregen dat het rentetarief met ingang van 30 november 2017 gedurende de eerste 7 jaar ten hoogste 2,4% per jaar bedraagt, kan de kapitaalmarktrente na afloop van de eerste zeven jaar (waarin de rente vast is) hoger zijn dan de rekenrente (4% per jaar) waarmee voor die periode rekening is gehouden in de rendementsprognose. De negatieve invloed van een hogere rente dan de geprognosticeerde rente kan materieel zijn en een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement, afhankelijk van de afwijking van de feitelijke vastgelegde rente ten opzichte van de in de rendementsprognoses gehanteerde rente.

Ook kan een stijging van de hypotheekrente van invloed zijn op de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille. Een stijgende rente kan het verkoopresultaat negatief beïnvloeden hetgeen een negatief effect op het rendement zal hebben.

Door wijzigingen in de rentestand op de geld-/kapitaalmarkt kan bij vervroegde aflossing van de hypotheek lening (d.i. aflossing voor de datum waarop de renteswap afloopt) een negatieve waarde van de renteswap tot uitdrukking komen. Bij een vervroegde aflossing zal de renteswap verkocht moeten worden ("unwinden"). Bij een dalende kapitaalmarktrente zal de renteswap in beginsel een negatieve waarde hebben. Die negatieve waarde is vergelijkbaar met een boeterente bij een hypotheek lening die een rente met vaste looptijd kent, waarbij de boeterente wordt berekend op de contante waarde van het verschil tussen de overeengekomen vaste rente en de kapitaalmarktrente voor vergelijkbare resterende rentevastperioden op het moment van de vervroegde aflossing. Daarnaast is bij vervroegde aflossing een exitfee verschuldigd aan de hypotheek financier ter grootte van 0,1% van de hoofdsom van de hypotheek lening. Een negatieve waarde van de swap en de verschuldigdheid van de exitfee bij vervroegde aflossing van de hypotheek lening hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten.

Herfinancieringsrisico

De hypotheek lening heeft een looptijd van tien jaar, gelijk aan het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds. Het risico bestaat dat na afloop van de overeengekomen looptijd van de hypotheek lening het vastgoed nog niet is verkocht en geen nieuwe lening met een hypotheek financier kan worden afgesloten of alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden. Indien geen nieuwe lening met een hypotheek financier kan worden afgesloten, ontstaat het risico dat het object gedwongen moet worden verkocht. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een reguliere verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. Kan een nieuwe hypotheek lening alleen worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, zal dat eveneens een negatieve invloed hebben op het rendement. Omdat de rentestand historisch beschouwd momenteel relatief laag is, is de kans op een hogere rentestand over tien jaar niet uit te sluiten.

Marktwaaderisico- en verkooprisico

De marktwaarde bij verkoop van de vastgoedportefeuille en daarmee de mogelijkheid tot verkoop van de vastgoedportefeuille tegen gunstige voorwaarden is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin. Indien de marktwaarde daalt, zal dit een negatieve invloed hebben op de waarde en de

verkoopmogelijkheid van de vastgoedportefeuille wat ertoe kan leiden dat het door de Participanten ingelegde kapitaal geheel of gedeeltelijk verloren gaat. De hypothecaire lening maakt een wezenlijk deel uit van dit product. Negatieve ontwikkelingen in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.

Risico van beperkte spreiding in beleggingen

Het rendement (waaronder de waardeontwikkeling) van vastgoed is afhankelijk van talloze factoren die daarop in meer of mindere mate een directe of indirecte invloed hebben. Zo zullen het klimaat op de vastgoedmarkt en de economische omstandigheden in het algemeen, in zekere mate en hoofdzakelijk indirect het rendement beïnvloeden. Doorgaans hebben factoren als de ligging van het vastgoed en ontwikkelingen in de nabijheid van het vastgoed, de kwaliteit en eventuele (verborgen) gebreken aan het vastgoed en de kwaliteit (solvabiliteit) van de huurders een belangrijkere en een meer directe invloed op het rendement dat het vastgoed voortbrengt. Door gespreid te beleggen in verschillende typen van vastgoed op verschillende locaties en met verschillende huurders kunnen deze risicofactoren in zekere mate worden gedempt. Aangezien het Fonds belegt in uitsluitend winkelvastgoed op één locatie is er geen sprake van spreiding in het type van vastgoed of in de locatie daarvan wat kan leiden tot een hoger risicoprofiel dan bij een belegging met tevens spreiding in het type en de locatie van het vastgoed.

Tegenpartijrisico op Vastgoed Holding en Vastgoed BV's

Het hier bedoelde tegenpartijrisico bestaat uit het risico dat de Vastgoed BV's hun verplichtingen jegens Vastgoed Holding uit hoofde van de Lening met Bonuselement niet voldoen en dat Vastgoed Holding niet aan zijn verplichtingen uit hoofde van de Winstdelende Lening aan het Fonds zal voldoen. Die risico's kunnen zich onder meer verwezenlijken indien de vastgoedportefeuille onvoldoende opbrengsten genereert en/of onvoldoende waarde blijkt te hebben. Het tegenpartijrisico kan zich verder realiseren indien Vastgoed Holding of de Vastgoed BV's meer schulden blijken te hebben dan de investeringen in de vastgoedportefeuille opbrengen en/of waard blijken te zijn.

Deze situaties kunnen zich bijvoorbeeld voordoen doordat een of meer van de in dit hoofdstuk bedoelde risico's waaraan Vastgoed Holding, de Vastgoed BV's en de vastgoedportefeuille onderhevig zijn zich realiseren, waardoor de resultaten van het Fonds in negatieve zin worden beïnvloed.

Onderhoudsaspecten

Elk vastgoed heeft jaarlijks in meerdere of mindere mate te maken met onderhoud of met noodzakelijke aanpassingen om aan de eisen des tijds te blijven voldoen. Deze onderhoudsaspecten kunnen door een gedegen technische analyse bij aankoop (due

diligence onderzoek naar de technische en bouwkundige staat van het object) in kaart worden gebracht. Voor het object in Geilenkirchen bestaat het risico dat gedurende de bezitsperiode daarvan noodzakelijk onderhoud als gevolg van technische veroudering gepleegd moet worden in afwijking (zowel in omvang als in de tijd gezien) van de bij aankoop opgestelde meerjaren onderhoudsbegroting. De resultaten van het Fonds kunnen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed.

Milieurisico's

Met betrekking tot milieutechnische aspecten, zoals bodemverontreiniging, asbest en ondergrondse tanks, zijn in de akte van levering van de vastgoedportefeuille de bij dit soort transacties in Duitsland gebruikelijke bepalingen opgenomen. Het risico van dit soort zaken gaat bij een koop/verkoop van vastgoed over op de koper. Een beperkt historisch onderzoek naar de gesteldheid van de bodem, de aanwezigheid van asbest en de aanwezigheid van ondergrondse tanks is onderdeel geweest van het due diligence onderzoek. Het beperkt historisch onderzoek heeft geen aanleiding gegeven tot vervolgonderzoek. Mocht blijken dat er toch sprake is van enige vorm van milieuverontreiniging, ondanks dat op grond van de Beheerder bekende feiten geen aanleiding is te veronderstellen dat daarvan sprake is, dan kan dit een negatief effect hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille en op de resultaten van het Fonds.

Politieke risico's

Nieuwe (Nederlandse en Duitse) wettelijke bepalingen op het gebied van bijvoorbeeld bodemverontreiniging, huurwetgeving, technische aspecten, fiscaliteit of toezichtwetgeving, kunnen gevolgen hebben voor de resultaten van het Fonds. Op dit moment zijn er, voor zover de Beheerder bekend, voor het overige geen wettelijke bepalingen aangekondigd die van invloed kunnen zijn op de in de rendementsberekeningen gehanteerde uitgangspunten. Het is echter niet uit te sluiten dat de wetgeving de komende jaren wordt gewijzigd, hetgeen een negatief effect kan hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille en op de resultaten van het Fonds.

Inflatierisico

Het inflatierisico is het risico dat de prijsinflatie (stijging van het algemeen prijspeil of prijsindexcijfer) een negatief effect heeft op het reële rendement van een belegging. Gewoonlijk geldt dat vastgoedbeleggingen zijn beschermd tegen het inflatierisico, omdat doorgaans de huurinkomsten van een vastgoedportefeuille meebewegen met de inflatie (jaarlijkse huurverhoging door indexering van huurprijzen).

In de Duitse retailsector geldt veelal een huurindexering die de prijsinflatie slechts voor 60 tot 75% compenseert. Daarmee is in de rendementsprognoses rekening gehouden. Ondanks de

indexering van de huurinkomsten kan de inflatie een negatief effect hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille. Ook kan de daadwerkelijke inflatie afwijken van de in de rendementsprognoses gehanteerde uitgangspunten waardoor het rendement op de belegging negatief kan worden beïnvloed.

Object gerelateerde risico's

Belangrijke object gerelateerde risico's betreffen het risico van huurderving door brand-, storm- en waterschade alsmede het aansprakelijkheidsrisico als eigenaar van het object. Voor zover mogelijk tegen aanvaardbare voorwaarden zijn deze risico's adequaat afgedekt door verzekeraars. Er is echter een risico dat de schade wordt veroorzaakt door voorvallen die niet verzekeraar zijn en zijn uitgesloten van dekking. Schade die wordt veroorzaakt door een atoomkernreactie of een terroristische aanslag wordt niet gedekt door een verzekering. Bij een dergelijk voorval zal het Fonds de schade zelf moeten dragen. De resultaten van het Fonds zullen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed.

Risico's verbonden aan verwerving objecten via vennootschappen met een historie

Geilenkirchen Vastgoed BV heeft voorafgaand aan de start van het Fonds activiteiten verricht. Deze vennootschap, inclusief alle verplichtingen die voortvloeien uit de historische activiteiten van deze vennootschap, wordt op de datum waarop het Fonds wordt aangegaan overgenomen van de verkopers Evim BV en tB vastgoed Duitsland II BV. Alle bekende verplichtingen van deze vennootschap zijn verwerkt in de rendementsprognoses. Voor het geval dat deze vennootschap verplichtingen heeft die op de datum van overname niet bekend zijn, komen die verplichtingen voor rekening en risico van de verkopers die hiervoor een balansgarantie stellen. Voor deze balansgarantie worden echter geen zekerheden gesteld en de kredietwaardigheid of financiële positie van de verkopers is niet getoetst. Indien een balansgarantie wordt ingeroepen en de verkopers komen hun verplichtingen in verband met een balansgarantie niet na, ontstaat het risico dat die verplichting ten laste komt van het resultaat van het Fonds en daarmee ten laste komt van het rendement voor de Participanten.

Besluitvorming, taakuitoefening en belangen van de individuele Participant

De Participaties worden uitgegeven onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden (bijlage I). Op grond van de Fondsvoorwaarden zijn bepaalde besluiten voorbehouden aan de Beheerder, de Stichting en/of de (Algemene) Vergadering van Participanten. De Beheerder en de Stichting zijn gehouden in het belang van de Participanten te handelen. Ook de Bewaarder is gehouden met haar controlerende taak in het belang van de Participanten te handelen. Het handelen 'in het belang van de Participanten' zoals hiervoor bedoeld verwijst naar het

belang van de gezamenlijke Participanten. Het belang van de gezamenlijke Participanten kan anders zijn dan het belang van een of meerdere individuele Participanten. Het risico bestaat dat het belang van een of meerdere individuele Participanten moet wijken voor de belangen van de gezamenlijke Participanten. Op de besluiten die zijn voorbehouden aan de (Algemene) Vergadering van Participanten is een soortgelijk risico van toepassing. In die vergaderingen geeft elke Participatie recht op één stem en besluiten worden genomen met (een gewone of gekwalificeerde) meerderheid van stemmen. Wordt een besluit met de vereiste meerderheid aangenomen dan geldt dat besluit voor alle Participanten, ook voor de Participant die heeft tegengestemd. Met een dergelijk besluit en de uitvoering daarvan wordt niet noodzakelijkerwijs het belang van elke individuele Participant het beste gediend.

Risico's verbonden aan ligging van het object in Duitsland

De vastgoedportefeuille die het Fonds financiert, is gelegen in Duitsland. In het geval geschillen ontstaan met betrekking tot de vastgoedportefeuille, zoals geschillen met huurders of Duitse overheden, is het niet uit te sluiten dat de kosten die gemoeid zullen zijn met het beslechten van die geschillen hoger zijn dan wanneer die geschillen in Nederland zouden worden beslecht. Hogere kosten kunnen onder meer bestaan uit lokale juridische bijstand die in een dergelijk geval noodzakelijk zal zijn.



3. ADRESSEN BETROKKEN PARTIJEN

Initiatiefnemer

Holland Immo Group BV
Flight Forum 154
5657 DD Eindhoven
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35
Fax +31 (0)40 235 26 36
E-mail: info@hollandimmogroup.nl
Internet: www.hollandimmogroup.nl

Fonds

Winkelfonds Duitsland 15
Flight Forum 154
5657 DD Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35
Fax +31 (0)40 235 26 36

Beheerder

Holland Immo Group Beheer BV
Flight Forum 154
5657 DD Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35
Fax +31 (0)40 235 26 36

Bewaarder

TCS Depositary BV
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Tel. +31 (0)343 430 303

Stichting Winkelfonds Duitsland 15

Flight Forum 154
5657 DD Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35
Fax +31 (0)40 235 26 36

Vastgoed Holding

Holland Immo Group Holding 15 BV
Flight Forum 154
5657 DD Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35

Vastgoed BV's

Geilenkirchen Vastgoed BV
Flight Forum 154
5657 DD Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35

WFD15 Duitse Deelnemingen BV

Flight Forum 154
5657 DD Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35

Accountant

Deloitte Accountants BV
Flight Forum 1
5600 AJ Eindhoven

Advocaat (toezichtrechtelijke aspecten)

Brands Advocaten
Velperweg 28
6824 BJ Arnhem

Notaris

Taylor Wessing
Kennedyplein 201
Postbus 3
5600 AA Eindhoven

Fiscaal Adviseur

PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV
Fascinatio Boulevard 350
Postbus 8800
3009 AV Rotterdam

Taxateur

Cushman & Wakefield LLP
Rathenauplatz 1
60313 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 5060730

Technisch beheer

Ten Brinke Asset Management BV
Burg. van de Zandestraat 21
7051 CS Varsseveld
Tel. +31 (0)315 881 111

4. DEFINITIES

(Algemene) Vergadering van Participanten

De (jaarlijkse algemene) vergadering van Participanten in het Fonds.

Asset en Property Management Overeenkomst

De overeenkomst tussen enerzijds de Beheerder en anderzijds Vastgoed Holding en de Vastgoed BV die het object rechtstreeks in eigendom houdt, op grond waarvan de Beheerder is belast met het management en (vastgoed)beheer van bedoelde Vastgoed BV.

Autoriteit Financiële Markten / AFM

Stichting Autoriteit Financiële Markten, gevestigd en kantoorhoudend te Amsterdam aan Vijzelgracht 50, 1017 HS, onder meer de toezichthouder voor beleggingsinstellingen.

Beheerder

Holland Immo Group Beheer BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 8 juli 2002 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 17146931.

Bewaarder

TCS Depositary BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 11, opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546.

Bruto-huuropbrengsten

Alle gefactureerde opbrengsten voor het gebruik van de vastgoedportefeuille, exclusief aan de huurder doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties.

Direct Rendement

De contante uitkering aan de Participant in enig jaar uit het Exploitatieresultaat na aflossing op de hypotheekschuld, gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage.

Emissiekosten

De kosten die elke Participant in rekening worden gebracht bovenop het bedrag van de deelname. De hoogte van de Emissiekosten bedraagt 3% van het bedrag van de deelname. De uiteindelijke begunstigde van de Emissiekosten is de Initiatiefnemer of, indien van toepassing, de financiële intermediair via welke de deelname tot stand komt.

Exploitatiekosten

Kosten direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van Bruto-huuropbrengsten uit vastgoed, zoals kosten voor onderhoud, premies voor verzekering, zakelijke lasten, kosten van technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer, alsmede Duitse vennootschapsbelasting op het niveau van de Vastgoed BV's.

Exploitatieresultaat

De Bruto-huuropbrengsten, vermeerderd met rentebaten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de Exploitatiekosten, Fondskosten en Rentekosten.

Fonds / Winkelfonds Duitsland 15

Een transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, genaamd Winkelfonds Duitsland 15, dat naar verwachting op of omstreeks 30 november 2017 wordt aangegaan te Eindhoven (Nederland) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting en kantoor zal houden te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD en is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM.

Fondskosten

Kosten die worden gemaakt om het Fonds te exploiteren en die niet rechtstreeks aan de exploitatie van de vastgoedportefeuille zijn toe te rekenen, inclusief de jaarlijkse kosten van externe hertaxatie van het vastgoed.

Fondsvoorwaarden

De fondsvoorwaarden van Winkelfonds Duitsland 15, zoals opgenomen in bijlage I bij het Prospectus.

Indirect Rendement

De contante uitkering aan de Participant in enig jaar uit het netto-verkoopresultaat (ook wel exit-resultaat) bij verkoop (van een deel) van de vastgoedportefeuille, dan wel uit de aanwezige winstreserves bij opheffing (exit) van het Fonds, gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage.

Initiatiefnemer

Holland Immo Group BV, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven, Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 18 september 2001 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32086570.

Internal Rate of Return / IRR

De calculatiemethode waarbij het geprognosticeerde rendement wordt berekend, rekening houdend met de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven voor en opbrengsten van de belegging (tijds waarde van geld), uitgaande van de

veronderstelling dat op de uitgekeerde som een vergelijkbaar rendement kan worden behaald gedurende de looptijd van de belegging. Bij een vergelijking tussen verschillende beleggingen op basis van het te behalen rendement is het derhalve beter dat te doen op basis van de IRR. Bij vastgoed-beleggingen is de IRR in beginsel lager dan het Totaalrendement.

Kapitalisatiefactor

Met betrekking tot vastgoed: de koopprijs gedeeld door de Theoretische bruto-huuropbrengsten. De Kapitalisatiefactor kan net als de koopprijs worden uitgedrukt als kosten koper (k.k.) of vrij op naam (v.o.n.).

Lening met Bonuselement

De leningen die Vastgoed Holding verstrekt aan de Vastgoed BV's en waarmee de (Duitse) vastgoedportefeuille als beschreven in het Prospectus voor een deel wordt gefinancierd. Deze Leningen met Bonuselement worden afgelost bij het eindigen van de overeengekomen looptijd van tien jaar, bij verkoop en overdracht van de vastgoedportefeuille die is gefinancierd met deze lening(en) (of voor een deel worden afgelost bij een gedeeltelijke verkoop van de vastgoedportefeuille) of bij vervreemding van de belangen in Vastgoed Holding of de Vastgoed BV's (en worden voor een deel afgelost bij vervreemding van een deel van bedoelde belangen).

Overwinst

De bij vervreemding van de vastgoedportefeuille gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met (a) de (daarbij behorende oorspronkelijke) hoofdsom van de Winstdelende Lening (is kapitaalleg Participanten), (b) het (daarbij behorende) bedrag van de resterende hoofdsom van de hypothecaire lening zoals die door de Vastgoed BV is aangegaan en (c) kosten en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van de vastgoedportefeuille, waarbij de som van de bedragen ad (a) en ad (b) wordt verminderd met het bedrag van de liquiditeitsreserve bij aanvang van het Fonds.

Participant

De houder van een of meer Participaties.

Participatie

Een (evenredig) recht van deelname aan het Fonds, zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden.

Prospectus

Het prospectus inclusief bijlagen I tot en met V.

Rentekosten

De ter zake van de hypothecaire lening verschuldigde hypotheekrente.

Stichting

Stichting Winkelfonds Duitsland 15, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 30 mei 2017 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 68859899.

Theoretische bruto-huuropbrengsten

Bruto-huuropbrengsten van het vastgoed, verhoogd met eventuele leegstand, huurvrije perioden en/of huurkortingen.

Totaalrendement

Direct Rendement en Indirect Rendement.

Total Expense Ratio

Verhoudingsgetal waarin de totale kosten (initiële financierings- en bijkomende kosten (zie afbeelding 22 in hoofdstuk 9.2.6), Exploitatiekosten, Fondskosten en kosten van verkoop van het vastgoed, maar exclusief Rentekosten) van het Fonds gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds van tien jaar, gedeeld door het aantal jaren van bedoelde looptijd van het Fonds, gedeeld worden door de fondsinvestering, uitgedrukt in een percentage.

Vastgoed BV's

Geilenkirchen Vastgoed BV en WFD15 Duitse Deelnemingen BV, beide besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te (5657 DD) Eindhoven aan Flight Forum 154.

Vastgoed Holding

Holland Immo Group Holding 15 BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD. Vastgoed Holding is opgericht op 6 februari 2017 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 68000731.

Vergunning

De vergunning als bedoeld in artikel 2:65 onder a Wft, die de Autoriteit Financiële Markten heeft verleend aan de Beheerder.

Wft

Wet op het financieel toezicht, zoals deze van tijd tot tijd geldt of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

Winstdelende Lening

De winstdelende lening die het Fonds verstrekt aan Vastgoed Holding, waarvan de hoofdsom door Vastgoed Holding voor een deel wordt aangewend voor de betaling van de koopprijs voor de aandelen in Geilenkirchen Vastgoed BV en/of voor een deel als storting op die aandelen en voor het overige wordt

geleend aan de Vastgoed BV's, en welke Winstdelende Lening wordt afgelost bij het eindigen van de overeengekomen looptijd van tien jaar, bij verkoop van de vastgoedportefeuille die is gefinancierd met deze lening (of voor een deel wordt afgelost bij een gedeeltelijke verkoop van de vastgoedportefeuille) of bij vervreemding van de belangen in Vastgoed Holding en/of de Vastgoed BV's (en wordt voor een deel afgelost bij vervreemding van een deel van bedoelde belangen).



5. DUITSE WINKELMARKT VANUIT VASTGOEDBELEGINGSPERSPECTIEF

De Duitse winkelmarkt is, wat betreft omzet en winkelloppervlak, de grootste winkelmarkt in Europa. Vanwege het zeer selectieve en prijsgerichte koopgedrag van de bevolking heeft de afgelopen jaren een verschuiving plaatsgevonden van traditionele speciaalzaken en traditionele supermarkten naar grootschalige full-service supermarkten, levensmiddelen-discounters en andere grootschalige non-foodspeciaalzaken en ketens (zoals drogisterijen, slijterijen, dieren-speciaalzaken, schoenenwinkels en textielketens). In dit kader vond er een sterke groei van het winkelloppervlak plaats om invulling te geven aan de groeiambities van de grote Duitse retailketens.

In het algemeen valt te constateren dat bepaalde retailconcepten zeer succesvol zijn in de markt. Dit geldt in ieder geval voor full-service supermarkten en levensmiddelen-discounters, die zich stap voor stap tot wijkwinkelvoorziening voor dagelijkse boodschappen hebben ontwikkeld. Met hun moderne en grootschalige concepten vormen zij een steeds aantrekkelijker alternatief voor de traditionele speciaalzaken en de kleinschalige supermarkten die dan ook de laatste jaren in aantal zijn afgenomen. In de non-foodsector zijn er, naast de grote drogisterijketens, tevens succesvolle, grote ketenspeciaalzaken ontstaan voor onder andere dierbenodigdheden, textiel, schoenen en huishoudelijke artikelen als aantrekkelijk alternatief voor de klassieke speciaalzaken.

Met name voor de dagelijkse boodschappen worden wijkgerichte locaties met ruime parkeergelegenheid in de directe nabijheid van woonconcentraties steeds belangrijker, aangezien deze gemakkelijk bereikbaar zijn. Hoge benzineprijzen ondersteunen bovendien het concept van het nabijgelegen wijkwinkelcentrum als voorziening voor alle dagelijkse boodschappen. De grote ketenspeciaalzaken vestigen zich steeds vaker bij voorkeur ook op deze wijkgerichte locaties. Naast de voornoemde positieve eigenschappen van deze wijkgerichte locaties profiteren de speciaalaakketens tevens van de aanwezigheid van de full-service supermarkten en levensmiddelen-discounters die veel consumenten aantrekken.

Winkelobjecten op deze wijkgerichte locaties kunnen vanwege de langjarige huurcontracten (vaak 10, 12 en 15 jaar) met doorgaans zeer kredietwaardige huurders (Kaufland, EDEKA, REWE, Aldi, Lidl, DM, et cetera) een hoge mate van zekerheid aan beleggers bieden. Het is dit type winkelbeleggingen, in de financiering waarvan het Fonds (en indirect de Participant) belegt, dat binnen Europese context een defensief risicoprofiel kent, terwijl de aanvangsrendementen een aantrekkelijk cashflowrendement genereren. De langjarige huurcontracten met grote Duitse (discount)winkelketens in combinatie met de strategische binnenstedelijke ligging aan doorgaande wegen

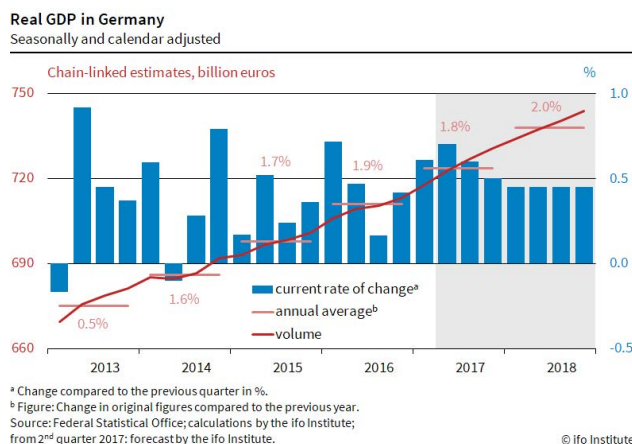
en in de directe nabijheid van woonconcentraties, bieden een solide rendement/risicoprofiel.

5.1 De Duitse economie

Duitsland is met meer dan 80 miljoen inwoners qua inwoneraantal het grootste land van Europa en kent eveneens de grootste economie van Europa. Wereldwijd staat Duitsland, na de VS, China en Japan op de vierde plaats.

De Duitse economie kent sinds 2010 een onafgebroken groei. Na een krachtige groei in 2010 en 2011 met een stijging van het bruto binnenlands product van meer dan 3% per jaar en een gematigde groei (circa 0,5% per jaar) in 2012 en 2013, volgde een voortzetting van de economische groei met een stijging van 1,6% in 2014, 1,7% in 2015 en 1,9% in 2016. De voornaamste groei-impulsen waren de binnenlandse consumptieve bestedingen en de buitenlandse handel (export).¹ Het Duitse onderzoeksinstituut Ifo gaat voor 2017 en 2018 uit van een verdere economische groei van respectievelijk 1,8% en 2,0% per jaar.²

Afbeelding 1: Ontwikkeling en prognose van de Duitse economie (2013 tot en met 2018)



Bron: Statistisches Bundesamt en het Ifo Instituut

De situatie op de arbeidsmarkt in Duitsland heeft een positief effect op de ontwikkeling van de totale economie. Het jaargemiddelde van het aantal geregistreerde werklozen bedroeg 2,69 miljoen in 2016 en lag daarmee iets onder het niveau van 2015 (2,79 miljoen). Voor 2017 wordt volgens Statista een verdere daling van het aantal geregistreerde werklozen verwacht. De werkgelegenheid groeide in het eerste

¹ Destatis, Statistisches Bundesamt, www.destatis.de.

² Ifo, Konjunkturprognose 2017/2018, 20 Juni 2017.

Afbeelding 3: Prognose van de ontwikkeling van de Duitse economie

Duitsland Economische Indicator:	2015	2016	2017 p	2018 p	2019 p	2020 p
Reële groei BBP per jaar (%)	1,5	1,8	2,0	1,5	1,1	0,9
Groei consumentenbestedingen per jaar (%)	1,9	1,8	1,2	1,3	1,1	0,9
Werkloosheid (%)	6,4	6,1	5,8	5,7	5,6	5,7
Inflatie (%)	0,2	0,5	1,9	2,1	2,5	2,4

Bron: Oxford Economics, mei 2017

kwartaal van 2017 tot circa 43,7 miljoen werkenden, 1,5% meer dan het jaar daarvoor, en bereikte daarmee het hoogste punt van de afgelopen 10 jaar.³

Afbeelding 2: Ontwikkeling en prognose van de werkloosheid in Duitsland (2000 tot en met 2017)



Bron: Statista (www.statista.com); Prognose zur Arbeitslosenzahl in Deutschland bis 2017

Volgens metingen van het Duitse onderzoeksinstituut Ifo kent het ondernemerssentiment in Duitsland vanaf het vierde kwartaal van 2014 een stijgende tendens, hetgeen maandelijks wordt gemeten met de belangrijkste Duitse conjunctuurtest, de Ifo-bedrijfsklimaatindex, die sinds begin 2010 structureel boven de 100 punten staat en in juni 2017 zelfs een recordstand bereikte. Sinds het vierde kwartaal van 2014 is de Ifo-bedrijfsklimaatindex gestegen van 103,2 punten in oktober 2014 naar 115,1 punten in juni 2017.⁴

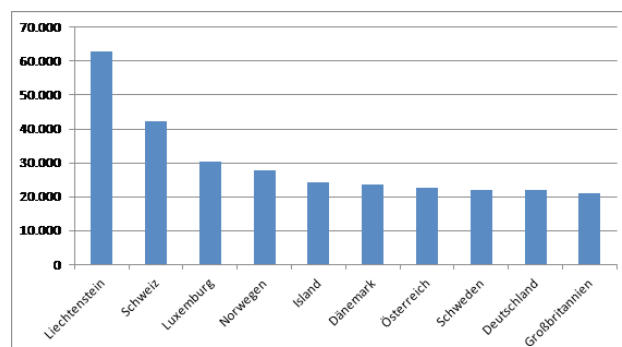
Volgens het Duitse ministerie van financiën heeft Duitsland haar overheidsfinanciën op orde. De overheidsschuld kwam in 2016 reeds onder 70% van het bruto binnenlands product uit en zal gestaag verder dalen tot minder dan 60% van het bruto binnenlands product in 2020.⁵

Samenvattend kan worden gesteld dat de Duitse economie sinds 2010 een continue positieve economische ontwikkeling heeft laten zien. Het aanhoudend positieve bedrijfsklimaat en de dalende werkloosheid vormen ook de komende jaren een gezonde basis voor een verdere groei van de economie.

5.2 Particuliere consumptie en algemene koopkracht

Het onderzoeksbureau GfK (Gesellschaft für Konsumforschung) prognosticeert voor het jaar 2017 een koopkracht per hoofd van de bevolking in Duitsland van € 22.239 (dit komt overeen met een stijging van circa 1,7% per hoofd van de bevolking ten opzichte van 2016). Deze waarde komt overeen met een totale koopkracht in Duitsland van circa € 1.827 miljard in 2017.⁶ Geen ander Europees land heeft een hoger totaal koopkrachtvolume, ook al nemen landen als Luxemburg, Zwitserland en Noorwegen in de koopkrachtvergelijking per hoofd van de bevolking een duidelijk hogere positie in dan Duitsland.

Afbeelding 4: Koopkracht per hoofd van de bevolking in Europa in 2016 (in euro per jaar)



Bron: GfK - Gesellschaft für Konsumforschung, 8 November 2016

³ Destatis, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 155/17 vom 12 Mai 2017.

⁴ Ifo Institut, Ergebnisse der ifo Konjunkturumfragen im Juni 2017, Mitteilung vom 26 Juni 2017

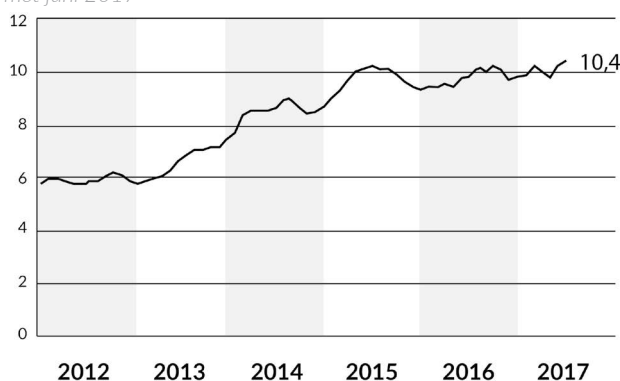
⁵ Bundesministerium der Finanzen, Finanzplan bis 2021, www.bundesfinanzministerium.de, 15.03.2017

⁶ Pressemitteilung GfK 06.12.2016 Kaufkraft in Deutschland steigt in 2017 um 1,7%.

5.3 Particuliere consumptie en vooruitzichten voor de detailhandel

Vanaf medio 2008 liet het consumentenvertrouwen, dat wordt gemeten middels de GfK-index voor het consumptieklimaat, vrijwel continu een stijging zien. In het derde kwartaal van 2014 was er sprake van een lichte daling als gevolg van de internationale politieke crises (met name in Oekraïne) en de economische sancties tussen Europa en Rusland. Vanaf begin 2015 bevindt de GfK-index zich structureel tussen 9 en 10 punten. Met een stand van 10,2 in mei 2017 en een verwachte stand van 10,4 in juni 2017 is het consumptieklimaat positiever dan de voormalige hoogste stand in 2001. Toen stond de GfK-index op 9,6.⁷

Afbeelding 5: GfK-Konsumklima-Index vanaf januari 2012 tot en met juni 2017



Bron: GfK - Gesellschaft für Konsumforschung, 24 Mei 2017

Ten behoeve van de GfK-index voor het consumptieklimaat wordt elke maand aan circa 2.000 consumenten gevraagd of zij de economische situatie op dat moment als gunstig beschouwen voor de aanschaf van duurzame consumptiegoederen. De index geeft het verschil weer tussen het procentuele aandeel van positieve en negatieve antwoorden.

Het positieve consumentenklimaat wordt bevestigd door de gegevens over de detailhandelsomzet zoals die zijn berekend door het Statistisches Bundesamt, het Duits federaal bureau voor de statistiek. Volgens het Statistisches Bundesamt is de detailhandelsomzet sinds 2010 ieder jaar gestegen. In 2016 realiseerden Duitse retailers 2,3% meer omzet dan in 2015. Voor het jaar 2017 wordt door het HDE, de Duitse brancheorganisatie voor de detailhandel, een verdere toename verwacht van de detailhandelsomzet met 2,0% ten opzichte van 2016.⁸

⁷ Pressemitteilung GfK 24.05.2017 Konsumklima Mai 2017.

⁸ HDE; Der deutsche Einzelhandel, Stand Februar 2017.

⁹ CBRE Marketview; Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2016.

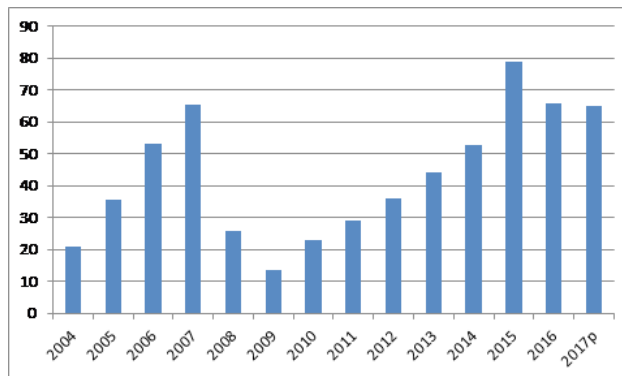
¹⁰ CBRE Marketview; Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q1 2017.

5.4 Trends in de vastgoedbeleggingsmarkt

Gedurende de jaren 2005 - 2007 werd de Duitse vastgoedbeleggingsmarkt gekenmerkt door een sterke stijging van het transactievolume. In 2007 werd een volume gerealiseerd van € 65,3 miljard. Als gevolg van de internationale kredietcrisis daalde dit volume in de loop van 2009 naar circa € 13,4 miljard. Met name (buitenlandse) kopers die met veel vreemd vermogen financieren verdwenen van de markt.

Ook waren er minder grote portefeuilletransacties. Na 2009 nam het transactievolume weer toe. Het transactievolume in commercieel vastgoed is in 2015 uitgekomen op € 79 miljard, waarmee het recordjaar 2007 met € 13,7 miljard ofwel ruim 20% werd overtroffen, hetgeen het vertrouwen van investeerders in de stabiliteit van de Duitse markt weerspiegelt. In 2016 nam het transactievolume iets af en kwam met een volume van € 65,7 miljard net boven het oude recordvolume van 2007 uit. Voor 2017 wordt een transactievolume verwacht dat in lijn ligt met 2016.

Afbeelding 6: Investeringsvolume van transacties in commercieel vastgoed (in miljarden euro)

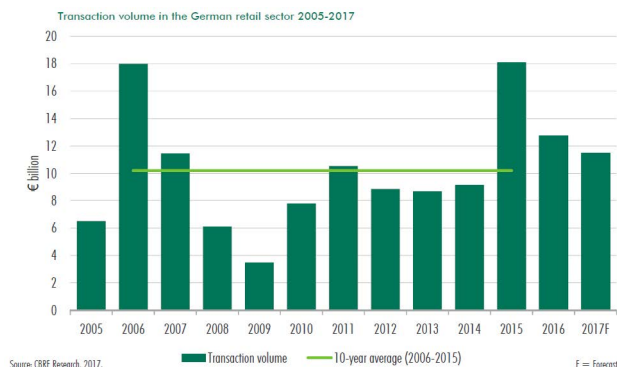


Bron: Statista; Transaktionsvolumen auf dem Immobilien-Investmentmarkt in Deutschland (het jaar 2017 betreft een prognose)

In 2015 wisselde in Duitsland € 18,1 miljard aan winkelvastgoed van eigenaar en in 2016 werd een investeringsvolume aan winkelvastgoed van € 12,8 miljard gerealiseerd.⁹ In het eerste kwartaal van 2017 wisselde € 3,8 miljard aan winkelvastgoed van eigenaar.¹⁰ Binnen de winkelvastgoedmarkt neemt de categorie winkelcentra voor dagelijkse voorzieningen (Fachmarkt/Fachmarktzentren) thans het grootste aandeel in het investeringsvolume voor haar rekening. In 2016 steeg het aandeel van het investeringsvolume van deze categorie

tot circa 42% van het totale investeringsvolume binnen de winkelvastgoedmarkt (2015: 34,5%). In het eerste kwartaal van 2017 was dit aandeel zelfs 48%.

Afbeelding 7: Ontwikkeling investeringsvolume in de winkelmkt 2005-2017 en per segment 2015-2017.



Bron: CBRE German Outlook 2017 (21-2-2017)

5.5 De winkelmkt

Duitsland is volgens de berekeningen van het Statistisches Bundesamt en HDE (Handelsverband Deutschland) met een detailhandelsomzet van € 482,2 miljard in 2016 de grootste winkelmkt van Europa (2015: € 471,4 miljard). Voor 2017 gaat HDE uit van een detailhandelsomzetstijging van 2% tot circa € 491,9 miljard. De omzetontwikkeling binnen de detailhandel overstijgt de conjuncturele groei van de economie, waarmee de detailhandel een belangrijke bijdrage levert aan de economische groei in Duitsland.

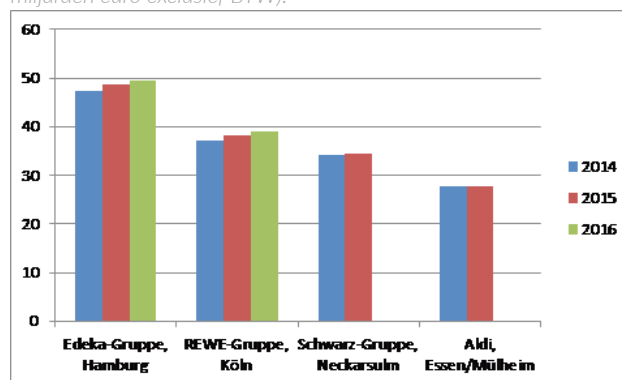
De Duitse retailmarkt kan worden ingedeeld in supermarkten (grootschalig full-service, kleinschalige buurtsupermarkt en levensmiddelendiscounters), speciaalzaken (grootschalig en traditioneel kleinschalig), warenhuizen en de (online) verzendhandel. De levensmiddelendiscounters wisten de afgelopen 15 jaar hun marktaandeel flink uit te breiden. De grootschalige speciaalzaken (inclusief drogisterijen en drankenhandels) deden het de laatste 15 jaar goed. Ook zij breidden hun marktaandeel aanzienlijk uit. In vrijwel alle branches hebben zij zich tot concurrent voor de traditionele, kleinere speciaalzaken ontwikkeld. Verliezers van de veranderde winkelgewoonten zijn met name traditionele, kleinere speciaalzaken, de warenhuizen en de kleinschalige buurtsupermarkten.

5.6 De grote spelers

De Duitse winkelmkt voor levensmiddelen wordt gedomineerd door een kleine groep bedrijven. Marktleider is nog altijd EDEKA-Groep, die door de fusie eind 2008 tussen discountketens Netto en Plus de voorsprong op de overige spelers verder heeft kunnen vergroten. De gezamenlijke bruto-omzet van de winkels met een breed assortiment (o.a. E-Center, E-Neukauf, Marktkauf, E-aktiv), discountwinkels (Netto) en overige formules van EDEKA-Groep bedroeg in Duitsland in 2016 ongeveer € 49,6 miljard, een plus van 1,7% ten opzichte van 2015.¹¹ REWE-Groep, de op één na grootste retailer van Duitsland en eigenaar van de full-service supermarktketen REWE, Toom-hypermarkten en Penny discountsupermarkten, zag haar omzet in Duitsland in 2015 ook verder stijgen naar € 39,0 miljard, een stijging van 2,1% ten opzichte van 2015.¹²

Schwarz-Gruppe, de nummer drie in Duitsland en eigenaar van de discountketen Lidl en supermarktketen Kaufland, heeft haar omzet in het boekjaar 2015/2016 met 1,4% zien stijgen naar € 34,5 miljard¹³ waarbij Lidl goed was voor een omzet van € 20,8 miljard en Kaufland voor een omzet van € 13,7 miljard. De discounters van Aldi (Nord en Süd) zagen hun omzet in 2015 groeien naar € 27,8 miljard en staan daarmee op nummer vier van de ranglijst van grootste Duitse foodretailers waarbij Aldi Nord goed was voor een omzet van € 12,1 miljard en Aldi Süd een omzet van € 15,7 miljard realiseerde.¹⁴ Als gevolg van de in de afgelopen jaren bereikte fijnmazige marktaanwezigheid heeft Aldi zich meer gericht op modernisering respectievelijk uitbreiding van bestaande vestigingen en minder op het openen van nieuwe vestigingen.

Afbeelding 8: De vier grootste foodretailers in Duitsland gemeten naar totale retailomzet in Duitsland in 2014, 2015 en 2016 (in miljarden euro exclusief BTW).



Bron: Jaarverslagen 2016 van Edeka en Rewe en Unternehmensdaten Verdi voor Lidl en Aldi (t/m 2015)

¹¹ EDEKA Unternehmensbericht 2016.

¹² REWE Geschäftsbericht 2016.

¹³ www.handel-nrw.verdi.de, Unternehmensdaten Schwarz-Gruppe boekjaar 2015/2016.

¹⁴ www.handel-nrw.verdi.de, Unternehmensdaten Aldi-Gruppe.

5.7 Trends in het marktsegment voor dagelijkse voorzieningen

5.7.1 Full-service supermarkten en levensmiddelen-discounters

De retailsector voor dagelijkse voorzieningen omvat in traditionele zin de verzorging binnen een beperkte afstand (circa 15 minuten te voet) van goederen die voorzien in de dagelijkse of korte termijn behoeften. Hierbij gaat het met name om levensmiddelen. In ruimere zin vallen hieronder ook bepaalde goederen uit de non-foodsector. Met betrekking tot de sector voor dagelijkse voorzieningen waren de afgelopen jaren de volgende trends te onderkennen:

- » Levensmiddelen-discounters hebben hun assortimenten uitgebreid en worden in toenemende mate beschouwd als wijkwinkels die voorzien in de dagelijkse boodschappen. De laatste twee jaar is het aandeel van het discountsegment in de markt als geheel gestagneerd en tegelijkertijd hebben de full-service supermarkten een kleine comeback gemaakt.
- » De huidige gemeentelijke planologische verordeningen staan buiten kerngebieden grootschalige detailhandelsvestigingen alleen nog toe in zogenoemde aangewezen "Sondergebiete" en alleen na uitgebreid onderzoek naar de gevolgen voor het bestaande winkelaanbod. Van grootschaligheid wordt gesproken bij een gebruiksoppervlak vanaf 1.200 m². Dit komt overeen met een verkoopvloeroppervlak van 800 tot 1.000 m². Daarom is de expansiestrategie van de grote winkelbedrijven er steeds meer op gericht om binnen de kerngebieden, dat wil zeggen op klassieke, te voet bereikbare locaties, grootschaligere winkelconcepten te realiseren. Deze (strategische) locaties zijn echter schaars zodat optimalisering en herontwikkeling van bestaande winkellocaties steeds belangrijker wordt. Nieuwe locaties "op de heide" komen nauwelijks nog voor.
- » Full-service supermarkten (zoals REWE en EDEKA) concentreren zich steeds meer op (binnen)stedelijke locaties respectievelijk dichtbevolkte woongebieden en profileren zichzelf met nieuwe assortimentsconcepten (gemaks- en

versproducten) en winkeloppervlakten tussen de 1.000 en 3.000 m².

- » Een nieuwe trend die zich bij de levensmiddelen-discounters sinds 1 à 2 jaar voordoet, is hun terugkeer in de binnensteden. Vooral REWE en Netto hebben passende kleinschalige concepten (200 tot 400 m²) ontwikkeld waarbij een sterk accent op versaanbod en gemaksartikelen ligt. In september 2012 opende de Nederlandse Albert Heijn zijn eerste Albert Heijn to Go vestiging in de binnenstad van Aken en maakte daarmee zijn eerste stap op de Duitse winkelmarkt.
- » Levensmiddelen-discounters zoeken de directe nabijheid van concurrenten. Met name de combinatie van Aldi en Lidl valt op.

5.7.2 Grootschalige drogisterijen

De grootschalige drogisterijketens hebben de kleinschalige drogisterijen in de afgelopen jaren vrijwel volledig van de markt verdrongen. Eind 2016 exploiteerden de vier grootste drogisterijketens tezamen circa 4.597 verkooppunten (2015: 4.412) die een bruto-omzet van ongeveer € 16,86 miljard genereerden. Dit is een stijging van ruim 5% ten opzichte van een jaar eerder (€ 16,01 miljard).

DM en Rossmann profileren zich al langere tijd met grotere winkelconcepten en een kwalitatief hoogwaardig assortiment. Dit geldt vooral voor DM, waar de ecologische en ethische eisen aan de artikelen en de duurzame bedrijfsfilosofie een belangrijke rol spelen. Zowel DM als Rossmann zijn in 2015 en 2016 sterk gegroeid. DM realiseerde in het boekjaar 2015/2016 een bruto-omzet in Duitsland van € 7,50 miljard (2014/2015: € 7,03 miljard). Rossmann behaalde in 2016 in Duitsland een bruto-omzet van ruim € 6,1 miljard (2015: € 5,79 miljard).

5.7.3 Non-food (discount)ketens

De "lekker goedkoop"-mentaliteit en een polarisatie in de koopkracht van de Duitsers hebben in belangrijke mate bijgedragen aan het ontstaan van non-fooddiscounters met een agressief prijsbeleid. Het assortiment is meestal uiterst

Afbeelding 9: De vier grootste drogisterijketens in Duitsland 2015/2016

Bedrijf	Aantal filialen 2014/2015	Aantal filialen 2015/2016	Bruto omzet 2014/2015 (mio €)	Bruto omzet 2015/2016 (mio €)
dm-drogerie markt	1.744	1.825	7.029	7.496
Rossmann	1.991	2.057	5.790	6.100
Müller	503	533	2.772	2.844
Budni(kowsky)	174	182	420	422
Totaal	4.412	4.597	16.011	16.862

Bron: Websites van de betreffende ondernemingen en www.handel-nrw.verdi.de, Unternehmensdaten Budnikowski. Gegevens Rossmann betreffen 2015 en 2016. Overige bedrijven kennen een gebroken boekjaar.

gespecialiseerd, een basisassortiment uit de lage prijsklasse dat naast actieproducten wordt aangeboden. De grootste aanbieders zijn afkomstig uit de kledingsector. Vestigingscombinaties met full-service supermarkten of fooddiscounters zijn voor deze aanbieders net zo gewild als locaties in de stads(deel)centra.

KiK illustreert de hoge marktacceptatie ten aanzien van de non-fooddiscounters. Hoewel pas opgericht in 1994, exploiteert het bedrijf in 2016 al meer dan 2.600 winkels in Duitsland en is het tevens in enkele andere Europese landen actief.

Afbeelding 10: Non-food (discount)ketens 2016

Bedrijf	Aantal verkooppunten 2016 (circa)	Branche
KiK Textilien und Non-Food	2.600	Mode en textiel
Ernsting's family	1.800	Mode (middensegment)
Deichmann	1.420	Schoenen
TEDi	1.300	Discountwarenhuis
Takko Fashion	1.100	Mode en textiel
Dänisches Bettenlager	930	Slaapkamerartikelen
Frisör Klier	900	Kapper
Fressnapf	880	Dierenspeciaalzaak
Matratzen Concord	860	Matrassen en beddengoed
Apollo Optik	800	Opticien

Bron: Websites van de betreffende ondernemingen

6. VASTGOEDPORTEFEUILLE

De te verwerven vastgoedportefeuille betreft een Duits binnenstedelijk, centraal gelegen winkelcentrum voor dagelijkse boodschappen met in totaal tien winkels, waaronder een Kaufland supermarkt en een DM drogisterij. Het winkelcentrum is gelegen in het centrum van Geilenkirchen.

De vastgoedportefeuille wordt op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan verworven door overname van de aandelen in Geilenkirchen Vastgoed BV, die eigenaar is van het Object. De verkopers zijn Evim BV en tB vastgoed Duitsland II BV uit Varsseveld.

Afbeelding 11: Overzicht aankoop en taxatie

Aankoop Portefeuille	Bruto-huuropbrengst	Koopprijs (aandelentransactie)	Taxatiewaarde k.k. (aandelentransactie)	Taxatiewaarde k.k.	Taxateur
Totaal Portefeuille	1.223.404	19.990.423	21.210.000	19.930.000	Cushman & Wakefield
Kapitalisatiefactor koopsom		16,34	17,34	16,29	
Bruto-Aanvangsrendement (BAR)*		6,12%	5,77%	6,14%	

* Het Bruto-Aanvangsrendement (BAR) wordt berekend door de Theoretische bruto-huuropbrengsten te delen door de koopprijs.

Het winkelobject in Geilenkirchen werd eind 2011 volledig nieuw opgeleverd en in gebruik genomen.

De twee grootste huurders zijn de Duitse supermarktketen Kaufland en de Duitse drogisterijketen DM, die tot de grootste Duitse winkelketens in het segment dagelijkse voorzieningen behoren. Andere grote huurders zijn de landelijk opererende winkelketens Deichmann, Takko, Ernsting's family, Apollo Optik en Frisör Klier. 97% van de totale huurstroom wordt gegenereerd door landelijk opererende winkelketens. Alle huurders hebben contractueel een exploitatieplicht. De gemiddelde looptijd van alle huurcontracten - gewogen naar het aandeel van de

De koopprijs bedraagt € 19.990.423 en ligt 5,75% onder de door Cushman & Wakefield getaxeerde waarde (kosten koper) welke behoort bij een aandelentransactie (€ 21.210.000). De door Cushman & Wakefield getaxeerde waarde (kosten koper) van het Object bedraagt € 19.930.000 en ligt 0,30% onder de koopprijs. Het taxatierapport met peildatum 30 april 2017, zoals opgesteld door Cushman & Wakefield, is opgenomen in bijlage III bij het Prospectus.

De Beheerder verklaart, dat sinds de datum van taxatie, zich geen materiële wijziging met betrekking tot de vastgoedportefeuille heeft voorgedaan.

huursom van elk huurcontract in de totale huursom - bij de start van het Fonds bedraagt 10,5 jaar. In afbeelding 12 worden de belangrijkste financiële uitgangspunten van de huurcontracten weergegeven.

Het winkelobject is binnenstedelijk, centraal en op een zichtlocatie gelegen, goed bereikbaar en beschikt over een ruime eigen parkeervoorziening van circa 300 parkeerplaatsen. Het betreft derhalve een primair op dagelijkse boodschappen gericht winkelcentrum met langlopende huurcontracten en grote Duitse winkelketens als huurders.

Afbeelding 12: Belangrijkste financiële uitgangspunten huurcontracten

Huurders	Branche	Opp. m ²	Ingangsdatum	Huurtermijn in jaren	Expiratiedatum	Huur/m ²	Bruto-huurinkomsten
Kaufland	Supermarkt	5.150	26-11-2011	20	25-11-2031	€ 136	€ 700.000
dm-drogerie markt	Drogisterij	723	07-10-2011	12,2	31-12-2023*	€ 186	€ 134.389
Deichmann	Schoenen	567	15-11-2011	12,1	31-12-2023*	€ 174	€ 98.677
Takko	Mode en textiel	527	14-11-2011	12	13-11-2023*	€ 177	€ 93.392
Ernsting's family	Mode en textiel	235	09-11-2011	12,1	31-12-2023	€ 336	€ 79.004
Apollo Optik	Opticien	144	27-10-2011	10,2	31-12-2021*	€ 264	€ 38.027
Frisör Klier	Pers. Verzorging	87	08-11-2011	12,1	31-12-2023	€ 403	€ 35.253
Tran Asia Restaurant	Overig	54	23-02-2012	12,1	31-03-2024	€ 348	€ 18.795
Nguyen Nagelstudio	Pers. Verzorging	93	05-12-2014	5,3	31-03-2020	€ 108	€ 10.080
Shop/Huurgarantie	Overig	83	01-11-2011	10	31-10-2021	€ 162	€ 13.387
Kaltenbach (reklameborden)	Overig	-	01-10-2012	6	30-09-2018	-	€ 2.400
Totaal		7.663				€ 160	€ 1.223.404

* Indien Kaufland haar contractuele exploitatieplicht voor een periode langer dan 5, 6, 8 resp. 9 maanden niet nakomt, hebben Takko, Apollo, dm resp. Deichmann een voortijdig opzeggingsrecht

Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.


Kaufland

GELOARRE

dm

KLIER

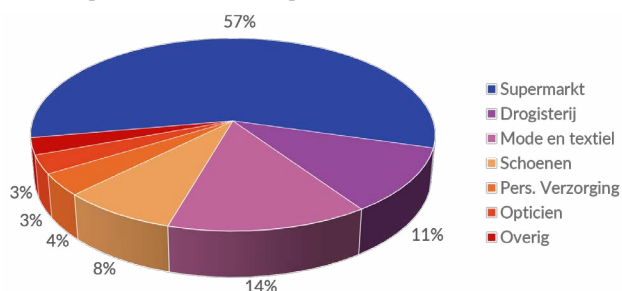
TAKKO
FASHION

D
DEICHMANN


Ernsting's family

De brancheverdeling kan worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 13.

Afbeelding 13: Brancheverdeling



6.1 Geilenkirchen



Geilenkirchen is een stad in de deelstaat Nordrhein-Westfalen en ligt net over grens van Nederland. In mei 2017 telde Geilenkirchen volgens de gemeente 29.225 inwoners.¹⁵ De Bertelsmann Stiftung, een Duits instituut dat periodiek bevolkingsprognoses afgeeft voor

alle Duitse gemeenten gaat in de meest recente prognose (2012) uit van een lichte stijging van de bevolking van Geilenkirchen met 2,5% tot 2030.¹⁶ De grootste werkgever van Geilenkirchen is NATO (NATO Airbase Geilenkirchen) met circa 2.400 arbeidsplaatsen. Sinds 2009 heeft de hogeschool Fachhochschule Aachen een vestiging in Geilenkirchen (Freshman Institute) en sinds 2015 biedt ook de Rheinische Fachhochschule Bachelor- en Masteropleidingen aan in Geilenkirchen. In mei 2017 is de aansluiting van de Nederlandse snelweg A2 op de Duitse snelweg A46 voltooid via de Duitse Bundesstrasse B56 die direct ten noorden van Geilenkirchen is gesitueerd. De bereikbaarheid van Geilenkirchen vanuit Nederland is hierdoor sterk verbeterd.

6.1.1 Object en locatie

Het in november 2011 opgeleverde winkelobject is centraal gelegen in de binnenstad van Geilenkirchen. Tot de huurders behoren een Kaufland supermarkt, een DM drogisterij en de winkelketens Deichmann, Takko, Ernsting's family, Apollo Optik en Frisör Klier. Het winkelobject heeft de beschikking over een grote eigen parkeervoorziening met ruim 300 parkeerplaatsen. Het verzorgingsgebied bestaat uit de gemeente Geilenkirchen en omvat daarnaast ook delen van kleinere omliggende gemeenten, in totaal ruim 35.000 inwoners. Ook van buiten het verzorgingsgebied is een toestroom van consumenten, waaronder uit Nederland, hetgeen is te zien aan diverse auto's op het parkeerterrein met Nederlandse kentekenplaten.

¹⁵ www.geilenkirchen.de.

¹⁶ Demographiebericht Geilenkirchen, Bertelsmann Stiftung, www.wegweiser-kommune.de.

6.1.2 Belangrijkste huurders

Kaufland

Kaufland Stiftung & Co.KG is een winkelketen die grote supermarkten exploiteert in Duitsland en zes andere Europese landen. Aan het einde van het boekjaar 2015/2016 bedroeg het aantal vestigingen circa 1.230 waarvan iets meer dan de helft in Duitsland. Kaufland maakt onderdeel uit van de Schwarz-Gruppe, waartoe ook de ruim 10.000 Lidl discount supermarkten behoren. Wereldwijd realiseerde de Schwarz-Gruppe in het boekjaar 2015/2016 met circa 375.000 werknemers een omzet van € 85,7 miljard (een plus van 8% ten opzichte van het voorafgaande boekjaar) en is daarmee de vierde grootste retailketen wereldwijd (www.kaufland.de)

dm-drogerie markt

dm-drogerie markt GmbH & Co. KG (DM) is de nummer één onder de Duitse drogisterijketens. Het bedrijf werd in 1973 in Karlsruhe opgericht door Götz Werner. Vijf jaar later exploiteerde Werner al 100 drogisterijen in het zuidwesten van Duitsland. Aan het einde van het boekjaar 2015/2016 had DM in Duitsland 1.825 winkels en in de rest van Europa 1.524 winkels. In het boekjaar 2015/2016 haalde DM met 56.537 werknemers een recordomzet van € 9,7 miljard, een omzetgroei van 7% ten opzichte van het boekjaar 2015/2016. De strategie van DM is om kwalitatief hoogwaardige producten aan te bieden tegen een betaalbare prijs. (www.dm.de)

Deichmann

Deichmann SE is Europa's grootste schoenenretailer. De winkelketen werd in 1913 opgericht en is ruim 100 jaar later nog steeds volledig in eigendom van de familie Deichmann. Wereldwijd heeft Deichmann in 2016 ruim 3.850 winkels in 24 Europese landen en de Verenigde Staten. In 2016 realiseerde Deichmann met circa 38.250 medewerkers wereldwijd een omzet van circa € 5,5 miljard. In Duitsland bevinden zich thans ongeveer 1.420 winkels. Het in Nederland opererende Van Haren Schoenen BV behoort met ruim 140 winkels ook tot het Deichmann concern.

Takko

Takko Holding GmbH is een van de grootste kledingketens van Duitsland met in 2017 circa 1.100 winkels. Het bedrijf werd in 1982 opgericht door het voormalige Hettlage-concern en in 1990 werd een deel van de aandelen verkocht aan het Tengelmann-concern. Sinds eind 2010 is Apax Partners de nieuwe eigenaar. Naast Duitsland heeft Takko ook vestigingen in Nederland, Oostenrijk, Zwitserland en diverse Oost-Europese landen. Eind januari 2017 had Takko ruim 1.850 winkels met meer dan 17.000 medewerkers verspreid over 16 Europese

landen. De totale omzet van Takko Holding bedroeg circa € 1,1 miljard in het boekjaar 2016/2017 (www.takko.com)

Ernsting's family

Ernsting's family GmbH & Co.KG is een kledingketen met ca. 1.800 filialen in Duitsland en Oostenrijk. Kurt Ernsting richtte het bedrijf op in 1967 in Coesfeld, waar het hoofdkantoor nu nog steeds gevestigd is. In het begin hadden de winkels de naam "Minipreis-Laden", maar in 1990 is de naam gewijzigd in Ernsting's family, om zodoende het familiale karakter te benadrukken. Het concern had begin 2016 circa 12.000 medewerkers en realiseerde in het boekjaar 2015/2016 een omzet van € 1,08 miljard. Het Ernsting's family assortiment bestaat, naast mode voor volwassenen en kinderen, ook uit speelgoed, woonaccessoires, beddengoed en keukenartikelen. (www.ernstings-family.de)

Apollo

Apollo Optik Holding GmbH & Co.KG is met circa 800 winkels in 2016 de grootste opticienketen van Duitsland. Het bedrijf werd in 1972 opgericht en heeft sinds 1998 haar hoofdkantoor in Schwabach. In dat jaar is Apollo onderdeel geworden van het beursgenoteerde GrandVision, een concern met meer dan 6.500 vestigingen en 31.000 medewerkers verdeeld over meer dan 40 landen wereldwijd. De omzet van Grandvision bedroeg in 2016 ruim € 3,3 miljard. (www.apollo.de)

Frisör Klier

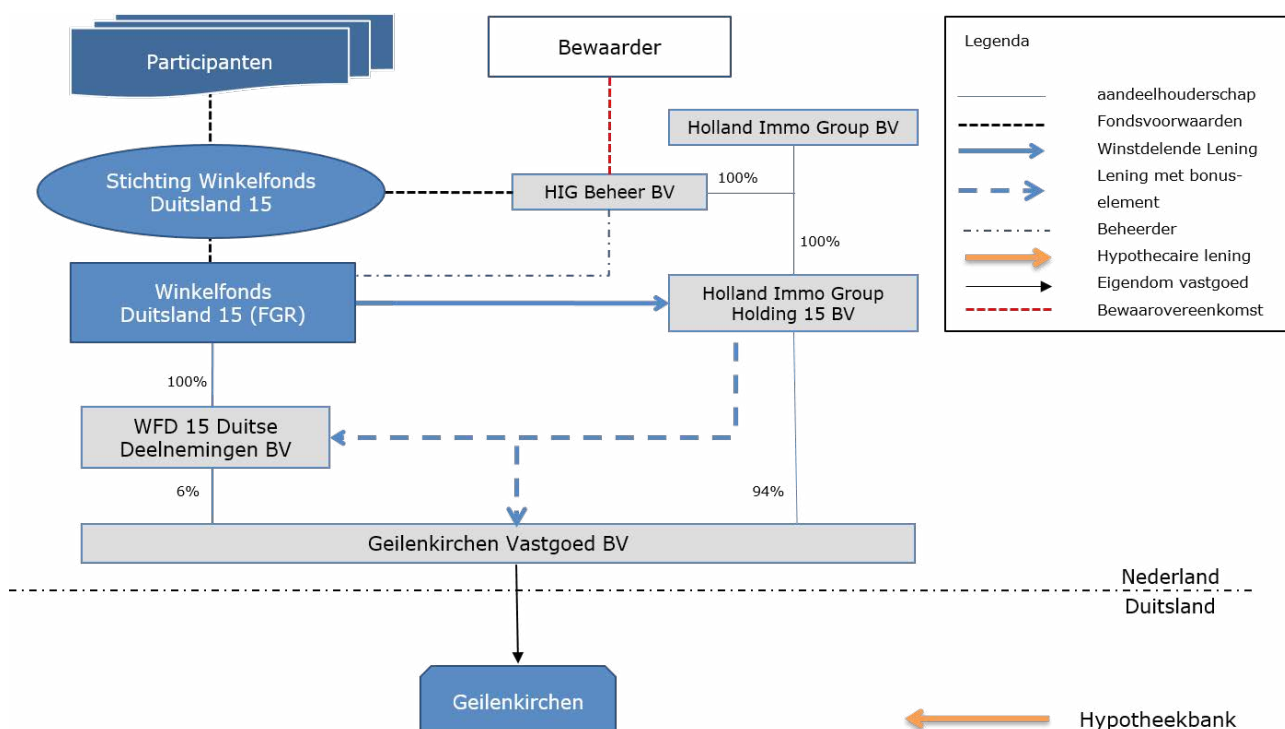
Frisör Klier GmbH is met meer dan 1.000 vestigingen een grote Europese kappersketen en actief in Duitsland, Oostenrijk, Hongarije, Tsjechië en Slowakije. In 1948 opende kapster Elfriede Klier in het saksische Werdau de eerste kapsalon. In 1954 verhuisde de familie Klier naar Wolfsburg, waar het huidige hoofdkantoor is gevestigd, en opende daar de tweede en derde vestiging. Door middel van expansie en overnames wist het familiebedrijf uit te groeien tot ruim 1.000 vestigingen in 2016. (www.klier.de)

7. JURIDISCHE STRUCTUUR

7.1 ALGEMEEN

De juridische structuur van het Fonds is onderstaand weergegeven.

Afbeelding 14: Juridische structuur



Verder houdt Holland Immo Group BV alle aandelen in het kapitaal van Holland Immo Group Beheer II BV. Nadere informatie omtrent Holland Immo Group Beheer II BV is opgenomen in hoofdstuk 14.2.

Zoals in hoofdstuk 5 is vermeld, kent het type winkelbeleggingen in de financiering waarvan het Fonds (en indirect de Participant) gaat beleggen, binnen de Europese context een defensief risicoprofiel. Omdat de vastgoedportefeuille wordt opgenomen in een juridische structuur en het Fonds niet rechtstreeks zal beleggen in dit type vastgoed maar in de financiering daarvan, is het bedoelde defensieve risicoprofiel niet één op één van toepassing op de belegging in Participaties. De juridische structuur van het Fonds wordt in dit hoofdstuk nader uiteengezet.

Het Fonds zal geen rechtspersoon zijn en kan daarom zelf geen overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, of verplichtingen aangaan onder eigen naam. De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV, in het structuurschema hierboven aangeduid met 'HIG Beheer BV')

en de Stichting (Stichting Winkelfonds Duitsland 15) zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden en op eigen naam overeenkomsten aangaan. Door de gekozen fondsstructuur kunnen de Participanten niet aansprakelijk gehouden worden voor de verplichtingen van het Fonds en kunnen Participanten niet méér verliezen dan hun inleg (inclusief de Emissiekosten).

De juridische structuur zal het Fonds in staat stellen het door de Participanten in het Fonds belegde vermogen aan te wenden voor (een deel van) de financiering van de vastgoedportefeuille, en het Exploitatieresultaat en (80% van) de Overwinst die voortkomen uit de vastgoedportefeuille te ontvangen en volgens de in het Prospectus nader beschreven methode uit te keren aan de Participanten. Indien Vastgoed Holding niet in staat is gebleken in de periode vanaf aanvang van het Fonds tot aan het einde van de looptijd van het Fonds de volledige rente van 5,5% op jaarbasis onder de Winstdelende Lening aan het Fonds te betalen, wordt de achterstallige rente in mindering gebracht op de Overwinst waartoe de Initiatiefnemer voor 20% gerechtigd is.

De structuur is afgestemd op de Duitse fiscale wetgeving. De Duitse vastgoedportefeuille zal door Nederlandse vennootschappen worden verworven.

De vennootschappen via welke het vastgoed door het Fonds - tezamen met de hypothecaire lening - wordt gefinancierd, zullen in beginsel onderworpen zijn aan Duitse (winst)belastingheffing voor de inkomsten uit de verhuur van het vastgoed. In Nederland geldt voor deze inkomsten een vrijstelling op basis van het belastingverdrag dat tussen Nederland en Duitsland is gesloten ter voorkoming van dubbele belastingheffing. Het Fonds zal via deze vennootschapsstructuren op indirecte wijze beleggen in de vastgoedportefeuille. De (hypothecaire) financiering van het vastgoed zal plaatsvinden op het niveau van de Vastgoed BV die de rechtstreekse eigendom van het vastgoed houdt. Op het niveau van het Fonds zelf wordt geen externe (hypothecaire) financiering aangetrokken.

Holland Immo Group BV is bestuurder van Holland Immo Group Holding 15 BV (Vastgoed Holding) en van WFD15 Duitse Deelnemingen BV. Vastgoed Holding is bestuurder van de andere Vastgoed BV (Geilenkirchen Vastgoed BV). Holland Immo Group Beheer BV is de Beheerder van het Fonds. De Beheerder wordt verder belast met het management en (vastgoed)beheer van Geilenkirchen Vastgoed BV op grond van de Asset en Property Management Overeenkomst.

Voor elke verkoop van vastgoed door Geilenkirchen Vastgoed BV is de toestemming van de Beheerder vereist, die deze toestemming alleen na goedkeuring door de Participanten zal verlenen (zie ook hoofdstuk 7.6 hierna). Dit is vastgelegd in de Fondsvoorwaarden (bijlage I bij het Prospectus) alsmede in de Asset en Property Management Overeenkomst tussen de Beheerder enerzijds en Geilenkirchen Vastgoed BV anderzijds.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Winstdelende Lening die door het Fonds aan Vastgoed Holding wordt verstrekt, wordt ten behoeve van het Fonds (via de Stichting) een eerste pandrecht verstrekt op de aandelen van Vastgoed Holding. Daarnaast verstrekt Vastgoed Holding ten behoeve van het Fonds (eveneens via de Stichting) een eerste pandrecht op:

- » de vorderingen die Vastgoed Holding heeft op Geilenkirchen Vastgoed BV, en
- » het 94% aandelenbelang in Geilenkirchen Vastgoed BV.

Tevens wordt tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Lening met Bonuselement die door Vastgoed Holding wordt verstrekt aan Geilenkirchen Vastgoed BV, door deze Vastgoed BV ten behoeve van Vastgoed Holding een tweede pandrecht verstrekt op de vorderingen

uit hoofde van de huurovereenkomsten (het eerste pandrecht wordt verstrekt aan de hypothecair financier).

Tot slot zal de Stichting toezicht houden op (onder meer) de verkoop van het vastgoed door Geilenkirchen Vastgoed BV doordat in het Duitse kadaster ("Grundbuch") een voorkeursrecht tot koop wordt geregistreerd ten gunste van de Stichting, waardoor het vastgoed zonder medewerking van de Stichting niet kan worden overgedragen aan een derde. Op grond van de Fondsvoorwaarden zal de Stichting geen medewerking mogen verlenen aan een overdracht van het vastgoed als niet ten minste de meerderheid van de Participanten daarmee instemt (zie artikel 13 lid 2 letter a onder (i) van de Fondsvoorwaarden, bijlage I bij het Prospectus).

Voor nadere informatie omtrent Vastgoed Holding en de Vastgoed BV's wordt verwezen naar bijlage V bij het Prospectus.

TCS Depositary BV (de Bewaarder) zal optreden als bewaarder van het Fonds in de zin van artikel 4:62n Wft. De Stichting zal optreden als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft.

De Fondsvoorwaarden vormen samen met het inschrijfformulier van de Participant de contractuele regeling tussen de Beheerder, de Stichting en elk van de Participanten afzonderlijk. De Fondsvoorwaarden zijn opgenomen in bijlage I bij het Prospectus. De Bewaarder wordt geen partij bij de Fondsvoorwaarden.

De Fondsvoorwaarden voorzien onder meer in de volgende onderwerpen: (i) beheer, bewaring en de juridische eigendom van het vermogen van het Fonds, (ii) de kosten en vergoedingen voor het beheer, de bewaring en het houden van de juridische eigendom van het vermogen van het Fonds, (iii) vertegenwoordiging, (iv) rechtsvorm, naam, duur en doel van het Fonds, (v) uitgifte en inkoop (overdracht) van Participaties en de onmogelijkheid de Participaties te bezwaren met een beperkt recht, (vi) het register van Participanten, (vii) de (Algemene) Vergadering van Participanten, (viii) winstbestemming en uitkeringen, (ix) potentiële belangenconflicten, (x) het wijzigen van de Fondsvoorwaarden en (xi) beëindiging en vereffening van het Fonds.

Een aantal van deze onderwerpen alsmede enkele andere juridische aspecten met betrekking tot het Fonds worden in dit hoofdstuk 7 nader toegelicht.

7.2 Het Fonds

Winkelfonds Duitsland 15 wordt aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven.

Het doel van het Fonds is het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het collectief beleggen van gelden in de financiering van de vastgoedportefeuille (zie artikel 3 van de Fondsvoorwaarden).

Het Fonds is nog niet aangegaan en heeft nog geen economische activiteiten ondernomen. Van het Fonds is dan ook geen gecontroleerde historische financiële informatie beschikbaar.

Het Fonds betreft een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en zal op of rond 30 november 2017 voor onbepaalde tijd worden aangegaan. De uitgifte van de Participaties zal plaatsvinden naar Nederlands recht, bij het aangaan van het Fonds. Na het aangaan van het Fonds is voor de overdracht van Participaties de goedkeuring van de Beheerder vereist. Bij het eindigen van de looptijd van het Fonds wordt het Fonds geliquideerd en zal het dan resterende vermogen aan de Participanten worden uitgekeerd.

Het Fonds zal 2.520 Participaties uitgeven van € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten). Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties zullen dezelfde rechten hebben.

Het beheer over het Fonds zal worden gevoerd door Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) als beheerder van het Fonds in de zin van artikel 1:1 Wft. Het beheer van het Fonds zal voor rekening en risico van de Participanten komen. Dienovereenkomstig komen alle winsten, verliezen, schulden en kosten die voortvloeien uit het beheer van het Fonds ten gunste of ten laste van de Participanten naar evenredigheid van hun deelname aan het Fonds, met dien verstande dat (a) de Initiatiefnemer gerechtigd zal zijn tot een deel van de Overwinst en (b) een Participant niet kan worden gedwongen meer bij te dragen aan bedoelde verliezen, schulden en kosten dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant (inclusief Emissiekosten).

Het vermogen van het Fonds wordt in juridisch opzicht gehouden door Stichting Winkelfonds Duitsland 15 (de Stichting). De Stichting zal optreden als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft.

Het Fonds zal geen arbeidsovereenkomsten aangaan en heeft geen werknemers. Er zullen derhalve tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen enerzijds en het Fonds anderzijds geen arbeidsovereenkomsten zijn die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

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

De looptijd van het Fonds, die (nagenoeg) gelijk zal zijn aan de termijn waarin de vastgoedportefeuille door Geilenkirchen Vastgoed BV wordt geëxploiteerd, is naar verwachting een middellange termijn (van zeven tot tien jaar). Na afloop van deze termijn is - naar verwachting - de vastgoedportefeuille verkocht. Eerdere of latere verkoop is niet uitgesloten en is afhankelijk van de marktomstandigheden. Na de verkoop van het vastgoed en na afwikkeling van de Winstdelende Lening met Vastgoed Holding wordt het Fonds ontbonden.

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

7.3 De Winstdelende Lening en de Lening met Bonuselement

Op de datum waarop het Fonds wordt aangegaan vinden de volgende (financiële) transacties plaats. Het door de Participanten in het Fonds ingelegde vermogen wordt door het Fonds onder de Winstdelende Lening uitgeleend aan Vastgoed Holding. Daarnaast wordt belegd in een deelneming in één van de Vastgoed BV's. Dit betreft een deelneming van 100% in het aandelenkapitaal van WFD15 Duitse Deelnemingen BV. De Winstdelende Lening en de deelneming in WFD15 Duitse Deelnemingen zijn de enige beleggingen van het Fonds.

Het bedrag dat Vastgoed Holding onder de Winstdelende Lening van het Fonds leent (€ 12.600.000), wordt voor een

deel (€ 2.491.514) door Vastgoed Holding onder de Lening met Bonuselement doorgeleend aan de Vastgoed BV's. Voor een ander deel (€ 8.572.135) wordt het aangewend voor de betaling van de koopprijs van 94% van de aandelen in de Vastgoed BV die (rechtstreeks) eigenaar is van het vastgoedobject in Geilenkirchen en (voor € 1.536.351) als (agio)storting op de aandelen in het kapitaal van Geilenkirchen Vastgoed BV. WFD15 Duitse Deelnemingen BV wendt de van Vastgoed Holding BV geleende gelden aan voor de aankoop (voor € 547.158) van het 6% belang in het aandelenkapitaal van de Vastgoed BV die (rechtstreeks) eigenaar is van het vastgoedobject in Geilenkirchen. Met de aldus (resterende) door de Vastgoed BV's verworven financiële middelen wordt, tezamen met de door Geilenkirchen Vastgoed BV te verkrijgen hypothecaire lening, het vastgoedobject gefinancierd.

De Lening met Bonuselement tussen enerzijds Vastgoed Holding en anderzijds de Vastgoed BV's geeft Vastgoed Holding het recht op een vaste rente over de hoofdsom en, bij beëindiging van deze lening, op terugbetaling van de hoofdsom vermeerderd met een bonus van 40% over de hoofdsom. Vanaf aanvang van het Fonds bedraagt de vaste rente op de Lening met Bonuselement 9,0% per jaar. De Winstdelende Lening tussen Vastgoed Holding en het Fonds geeft het Fonds recht op een vaste rente over de hoofdsom en, bij beëindiging van deze Winstdelende Lening, terugbetaling van de hoofdsom vermeerderd met de winsten die Vastgoed Holding heeft behaald sinds de dag waarop de Participaties aan de Participanten zijn uitgegeven tot aan de dag van beëindiging van deze lening (de vrije reserves van Vastgoed Holding), onder aftrek van 20% van de Overwinst die wordt behaald met de verkoop van de vastgoedportefeuille (of een deel van de vastgoedportefeuille). Deze 20% van de Overwinst komt aan de Initiatiefnemer ten goede en de resterende 80% van de Overwinst komt ten goede aan het Fonds (en daarmee indirect aan de Participanten). De vaste rente op de Winstdelende Lening bedraagt 5,5% op jaarbasis.

Indien Vastgoed Holding niet in staat is gebleken de volledige rente van 5,5% op jaarbasis gedurende de looptijd van het Fonds aan het Fonds te betalen, wordt de achterstallige rente in mindering gebracht op de Overwinst waartoe de Initiatiefnemer voor 20% is gerechtigd. Het Fonds geniet derhalve gedurende de looptijd van het Fonds een preferentie met betrekking tot de renteverplichtingen onder de Winstdelende Lening van 5,5% per jaar.

Geilenkirchen Vastgoed BV zal het jaarlijks Exploitatieresultaat uit de vastgoedportefeuille gedurende de looptijd van de Lening met Bonuselement aanwenden om te voldoen aan haar verplichtingen jegens Vastgoed Holding. Met de bij Vastgoed Holding binnenkomende kasstroom worden de verplichtingen

jegens het Fonds onder de Winstdelende Lening voldaan. Het Fonds zal deze kasstroom uitkeren aan de Participanten als beschreven in hoofdstuk 9 van het Prospectus.

Bij de verkoop en overdracht van de vastgoedportefeuille worden de Winstdelende Lening en de Lening met Bonuselement beëindigd en afgewikkeld. Met de verkoopopbrengst dienen de Vastgoed BV's de verplichtingen jegens Vastgoed Holding onder de Lening met Bonuselement af te wikkelen. Met deze aflossingen alsmede met de uitkering van vrij uitkeerbare reserves door de Vastgoed BV's aan Vastgoed Holding, dient de hoofdsom onder de Winstdelende Lening aan het Fonds terug te worden betaald en dienen de winsten die Vastgoed Holding tot aan dat moment heeft gerealiseerd, voor 80% aan het Fonds te worden uitgekeerd. De verplichting om aanwezige vrij uitkeerbare reserves binnen de Vastgoed BV's na afwikkeling van de Lening met Bonuselement aan Vastgoed Holding uit te keren om die vervolgens als winst aan het Fonds uit te keren, volgt uit de voorwaarden van de Winstdelende Lening. Zoals aangegeven, wordt bedoelde winst door Vastgoed Holding aan het Fonds uitgekeerd onder aftrek van het deel van de Overwinst waartoe de Initiatiefnemer is gerechtigd (na eventuele vermindering van de Overwinst wegens de preferentie van 5,5% op jaarbasis die het Fonds geniet).

Bij de verkoop en overdracht van een deel van de vastgoedportefeuille worden de leningen pro rata beëindigd.

Het voorgaande omtrent de afwikkeling van de Lening met Bonuselement en de Winstdelende Lening is van overeenkomstige toepassing in de gevallen waarin de belangen, of een deel daarvan, in de Vastgoed BV's worden vervreemd (in plaats van verkoop en overdracht van het vastgoed). De looptijd van de Winstdelende Lening en de Lening met Bonuselement bedraagt tien jaar vanaf de start van het Fonds.

Indien door marktomstandigheden of andere redenen de Vastgoed BV's er niet in slagen de vastgoedportefeuille voor het einde van de looptijd van de leningen te verkopen, bestaat de mogelijkheid die leningen te verlengen tegen de dan geldende marktconforme voorwaarden of de leningen te beëindigen. Hierbij bestaat een keuze tussen afrekening van de winst onder de Winstdelende Lening op dat moment of het handhaven van de gerechtigdheid tot die winst die wordt behaald bij de latere verkoop van de vastgoedportefeuille. De gerechtigdheid tot de winstdeling onder de Winstdelende Lening komt derhalve niet te vervallen indien het vastgoed niet binnen de beoogde looptijd van het Fonds wordt verkocht. De Participanten hebben het recht te besluiten in de (Algemene) Vergadering van Participanten omtrent de hiervoor bedoelde keuze (zie ook hoofdstuk 7.6 hierna).

De Winstdelende Lening en de Lening met Bonuselement worden beheerst door Nederlands recht. De ter zake bevoegde rechter in het arrondissement Oost-Brabant is bevoegd te beslissen over geschillen omtrent de geldigheid, uitleg of nakoming ervan.

7.4 Participaties

De Participaties (ISIN-code: NL0012377386) luiden op naam, er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. Uitgifte van Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op de datum waarop het Fonds start, krachtens het bepaalde in artikel 5 lid 3 van de Fondsvoorwaarden.

Elke Participatie vormt een (niet nominale) vordering op de Stichting ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Aan de Participaties zijn de zeggenschapsrechten verbonden zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Stichting is uitsluitend opeisbaar na beëindiging van het Fonds zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Aan elke Participatie zullen gelijke rechten verbonden zijn.

7.4.1 Uitgifteprijs en intrinsieke waarde Participaties

Bij het aangaan van het Fonds bedraagt de uitgifteprijs per Participatie € 5.000 (exclusief Emissiekosten).

De intrinsieke waarde van een Participatie wordt berekend - in euro - door de zichtbare intrinsieke waarde, zoals deze blijkt uit de jaarrekening, te delen door het aantal uitstaande Participaties. Hierbij worden alle bezittingen en schulden op reële waarde gewaardeerd. De vastgoedportefeuille wordt in dit verband gewaardeerd op de actuele waarde (na herwaardering). De vastgoedportefeuille wordt bij aankoop gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Per balansdatum zal de vastgoedportefeuille worden gewaardeerd tegen reële (actuele) waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de jaarlijks uit te laten voeren waardering door een onafhankelijke taxateur. Daarbij wordt het object één keer per drie jaar opnieuw uitgebreid getaxeerd volgens de comparatieve, huurwaardekapitalisatie- en discounted cashflowmethode. De overige twee jaren wordt de vastgoedportefeuille door de externe taxateur gewaardeerd op basis van een cijfermatige actualisering ("desktoptaxatie") van de bij de vorige taxatie gehanteerde rekenmodellen ("update").

Alle kosten (aankoop- en initiële kosten zoals beschreven in hoofdstuk 8 van het Prospectus) van de verworven vastgoedportefeuille worden in een keer ten laste van het eigen vermogen afgeboekt. Dit heeft een eenmalig negatief effect op de zichtbare intrinsieke waarde aan het einde van het eerste

boekjaar. Met de afboeking van deze aankoop- en initiële kosten is in de rendementsanalyse rekening gehouden. Dit betekent dat indien het daadwerkelijk behaalde Totaalrendement de prognose van het Direct Rendement, zoals opgenomen in hoofdstuk 9 van het Prospectus, evenaart of overtreft, deze eenmalige afboeking van aankoop- en initiële kosten gedurende de looptijd van het Fonds volledig is terugverdiend.

7.4.2 Overdracht van Participaties

De Participaties worden niet aan een beurs genoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Participaties kunnen niet worden overgedragen anders dan aan het Fonds; deze beperking op de overdracht van Participaties maakt een geldige overdracht aan een ander dan het Fonds onmogelijk en is een (goederenrechtelijk) beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Indien een Participant heeft aangegeven dat hij zijn Participaties geheel of gedeeltelijk wil laten inkopen door het Fonds, zal deze inkoop uitsluitend kunnen plaatsvinden overeenkomstig de Fondsvoorwaarden en uitsluitend na toestemming van de Beheerder.

Het Fonds is niet verplicht tot inkoop over te gaan (closed-end). Participaties worden uitsluitend ingekocht voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties).

Het bedrag waartegen een Participatie door het Fonds zal worden ingekocht wordt gebaseerd op de intrinsieke waarde van de Participatie zoals beschreven in hoofdstuk 7.4.1. Behoudens grove nalatigheid van de Beheerder bij de vaststelling van de intrinsieke waarde worden (voormalige) Participanten niet gecompenseerd voor onjuiste berekening daarvan. De Participant die Participaties laat inkopen is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de hier bedoelde inkoop en uitgifte van Participaties ten laste van het vermogen van het Fonds mochten komen. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de hier bedoelde Participaties die na inkoop worden uitgegeven.

Een verzoek tot inkoop van Participaties moet bij de Beheerder schriftelijk worden ingediend. Het verzoek tot inkoop kan om welke reden dan ook, en ook zonder opgave van redenen, geheel of gedeeltelijk worden geweigerd.

Verzoeken worden in ieder geval geweigerd indien - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van de Participaties:

- i. de fiscale status van het Fonds zouden (kunnen) aantasten;
- ii. de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zouden (kunnen) verstoren of verhinderen;
- iii. de belangen van de (overige) Participanten nadelig zouden (kunnen) beïnvloeden; of
- iv. (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zouden (kunnen) komen.

Na ontvangst van een verzoek tot inkoop van Participaties bericht de Beheerder de desbetreffende Participant zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk of toestemming wordt verleend of geweigerd. Indien toestemming wordt verleend, wordt tevens de datum van inkoop en uitgifte van de desbetreffende Participaties medegedeeld.

De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven als hiervoor bedoeld.

7.4.3 Bezwaren van Participaties met een beperkt recht

De Participant kan zijn Participaties niet aanwenden als zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen; de Participaties kunnen niet worden bezwaard met een recht van pand of ander beperkt recht, zoals een recht van vruchtgebruik.

7.5 Register van Participanten

De Beheerder zal een register bijhouden waarin de namen en adressen van de Participanten, het aantal van hun Participaties en hun bankrekeningnummer worden ingeschreven. Iedere Participant is verplicht (de wijziging van) zijn gegevens op te geven. Indien een Participant dat verzuimt, is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen. Op verzoek kan de Participant tegen kostprijs een (niet-verhandelbaar) uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten verkrijgen.

Indien een Participatie tot een gemeenschap behoort, kunnen de deelgenoten van die gemeenschap de uit die Participatie voortvloeiende rechten slechts dan uitoefenen, indien zij zich daarbij tegenover de Beheerder door één persoon laten vertegenwoordigen. Laatstbedoelde persoon wordt schriftelijk aangemeld bij de Beheerder en opgenomen in het register van Participanten.

7.6 (Algemene) Vergadering van Participanten

Ten minste één keer per jaar, binnen zes maanden na afloop van het voorgaande boekjaar, zal een Algemene Vergadering

van Participanten worden gehouden. Tijdens de Algemene Vergadering van Participanten wordt het jaarverslag van de Beheerder omtrent de zaken van het Fonds en het gevoerde beheer behandeld, en wordt de vaststelling van de jaarrekening van het Fonds alsmede de verlening van decharge aan de Beheerder voor het beheer over het afgelopen boekjaar, in stemming gebracht. Daarnaast kan de Beheerder andere onderwerpen op de agenda van de Algemene Vergadering van Participanten plaatsen.

De oproepingen voor een (Algemene) Vergadering van Participanten zullen niet later plaatsvinden dan op de vijftiende dag voor die waarop de desbetreffende vergadering wordt gehouden. Is die termijn niet in acht genomen of heeft de oproeping niet plaatsgehad, dan kunnen geen geldige besluiten worden genomen, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een (Algemene) Vergadering van Participanten waarin alle uitstaande Participaties vertegenwoordigd zijn. Ten aanzien van onderwerpen die niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor oproeping geldende termijn zijn aangekondigd, kunnen over die onderwerpen evenmin geldige besluiten worden genomen tenzij, wederom, die besluiten met algemene stemmen worden aangenomen in een (Algemene) Vergadering van Participanten waarin alle uitstaande Participaties vertegenwoordigd zijn.

De Participanten, de Stichting en de Bewaarder worden door de Beheerder uitgenodigd voor de (Algemene) Vergadering van Participanten. Daarnaast zal de oproeping worden gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl). In de uitnodiging wordt aangegeven op welke tijd en plaats de (Algemene) Vergadering van Participanten wordt gehouden, alsook de te behandelen onderwerpen. De (Algemene) Vergadering van Participanten zal worden gehouden in de gemeente waar het Fonds kantoor houdt of elders als door de Beheerder is bepaald en is medegedeeld in de uitnodiging.

Indien een Vergadering van Participanten bijeengeroepen wordt (of moet worden) op verzoek van de Participanten, de Stichting of de Bewaarder (zie hierna) en de Beheerder niet tot die oproeping overgaat zodanig dat de Vergadering van Participanten binnen vier weken na het verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd waarbij (ook) de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder dienen te worden opgeroepen en bij de oproeping de te behandelen onderwerpen vermeld moeten worden.

Elke Participatie geeft recht tot het uitbrengen van één stem. Een Participant kan zich tijdens een (Algemene) Vergadering van Participanten laten vertegenwoordigen door middel van een schriftelijke volmacht. Toegang tot de (Algemene) Vergadering van Participanten wordt verleend op vertoon van een geldig

identiteitsbewijs van (de vertegenwoordiger van) de Participant. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald in de Fondsvoorwaarden, worden alle besluiten genomen met een volstreekte meerderheid van stemmen van de tijdens de (Algemene) Vergadering van Participanten vertegenwoordigde Participaties.

Een Vergadering van Participanten zal worden gehouden (a) zo dikwijls de Beheerder dat wenselijk acht, (b) op schriftelijk verzoek van Participanten die gezamenlijk ten minste 10% van het totaal aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigen, (c) op verzoek van de Stichting of de Bewaarder, (d) bij ontslag van de Beheerder of de Stichting of (e) indien de Beheerder of de Stichting het voornemen heeft te besluiten omtrent onderwerpen waarvoor de goedkeuring van de (Algemene) Vergadering van Participanten is vereist (en die hieronder nader worden uitgewerkt).

Een Vergadering van Participanten zal voorts worden bijeengeroepen indien de Beheerder het voornemen heeft te besluiten (zoals bedoeld onder (e) hierboven):

- » tot het instemmen met de verkoop door een Vastgoed BV (van een deel) van de winkelportefeuille (of in te stemmen met de verkoop door Vastgoed Holding (van een deel) van het belang in een Vastgoed BV);
- » tot het beleggen in andere vennootschappen alsmede het vergroten, verminderen of beëindigen van zulk een belegging, tenzij het betreft het verminderen of beëindigen van een belegging in een Vastgoed BV in het kader van een verkoop als bedoeld hierboven (in welk geval op grond van het hierboven bepaalde reeds goedkeuring is vereist);
- » tot het bezwaren van goederen die behoren tot het vermogen van het Fonds;
- » tot het aangaan van een of meerdere leningen ten laste van het vermogen van het Fonds (als inlener) indien en zodra (daardoor) het bedrag van die leningen € 25.000 of meer zou bedragen;
- » tot het ter leen verstrekken van gelden, anders dan onder de Winstdelende Lening, indien en zodra (daardoor) het bedrag van de hier bedoelde ter leen verstrekte gelden € 25.000 of meer zou bedragen;
- » tot het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;
- » indien na tien jaar na de aanvang van het Fonds het winkelobject nog niet (volledig) is verkocht, tot het maken van de keuze de Winstdelende Lening met Vastgoed Holding te verlengen tegen de dan geldende marktconforme voorwaarden of de Winstdelende Lening te beëindigen waarbij een keuze dient te worden gemaakt tussen afrekening van de winst onder de Winstdelende Lening op dat moment of het handhaven van de gerechtigdheid tot die winst die wordt behaald bij de latere verkoop (van het

resterende deel) van de vastgoedportefeuille;

- » tot wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Prospectus en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting;
- » tot het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus; en
- » tot het beëindigen van het Fonds.

Verder zal een Vergadering van Participanten worden bijeengeroepen indien de Stichting het voornemen heeft te besluiten (zoals bedoeld onder (e) hierboven):

- » tot juridische fusie, juridische splitsing of ontbinding van de Stichting;
- » tot wijziging van de statuten van de Stichting; en
- » het aanvragen van faillissement of surséance van betaling van de Stichting.

Voorts is voor de volgende besluiten de goedkeuring nodig van de (Algemene) Vergadering van Participanten, die uitsluitend op voorstel van de Beheerder kunnen worden genomen:

- » tot het verminderen van het aantal uitstaande Participaties door intrekking van ingekochte Participaties; en
- » het wijzigen van de Fondsvoorwaarden.

Met betrekking tot het wijzigen van de Fondsvoorwaarden wordt aan het voorgaande toegevoegd dat, in afwijking daarvan, wijzigingen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft zonder besluit van de Vergadering van Participanten tot stand kunnen komen, indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de Vergadering van Participanten.

In het geval dat een voorstel wordt gedaan tot het wijzigen van de Fondsvoorwaarden zal het voorstel met een toelichting daarop worden meegestuurd met de oproepingsbrief aan de Participanten voor de Vergadering van Participanten, en worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Ook elk aangenomen besluit tot wijziging wordt tezamen met een toelichting daarop op de website van de Beheerder geplaatst. Indien door een wijziging als hiervoor bedoeld rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen opgelegd of het beleggingsbeleid gewijzigd wordt, dan wordt die wijziging niet eerder van kracht dan na verloop van één maand nadat de Participanten op de hiervoor beschreven wijze zijn geïnformeerd over die wijziging. Binnen deze periode van één maand kunnen de Participanten onder de voorwaarden

als opgenomen in het Prospectus - inclusief de beperkingen daarin - uittreden. Voor de beperkingen die gelden voor het uittreden wordt verwezen naar hoofdstuk 7.4.2 ('Overdracht van Participaties').

Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Stichting.

De (Algemene) Vergadering van Participanten kan de Beheerder en/of de Stichting te allen tijde schorsen en ontslaan. Voor een besluit tot schorsing of ontslag van de Beheerder of de Stichting is een meerderheid vereist van ten minste twee derde (2/3e) van de uitgebrachte stemmen waarbij die meerderheid meer dan de helft (1/2e) van het aantal uitstaande Participaties dient te vertegenwoordigen. In geval van een besluit tot schorsing of ontslag, besluit die Vergadering omtrent een (tijdelijke, voor de duur van de schorsing) vervanger.

Indien de Beheerder of de Stichting verzoekt te worden ontslagen wordt een binnen vier weken te houden Vergadering van Participanten bijeengeroepen en wordt besloten omtrent een vervanger.

In geval van ontbinding, de aanvraag van surséance van betaling of faillissement van de Beheerder of de Stichting is de Beheerder respectievelijk de Stichting van rechtswege ontslagen en wordt door de Stichting respectievelijk de Beheerder een binnen vier weken te houden Vergadering van Participanten bijeengeroepen waarin wordt besloten omtrent een vervanger.

Ten slotte kunnen de Participanten alle besluiten die zij in de (Algemene) Vergadering van Participanten kunnen nemen ook buiten de (Algemene) Vergadering van Participanten nemen, mits (a) de Beheerder in de gelegenheid wordt gesteld over het voorgestelde besluit advies uit te brengen en (b) het besluit schriftelijk wordt genomen.

7.7 Winstbestemming

Vanaf de datum waarop het Fonds wordt aangegaan komt, het resultaat van het Fonds (na aftrek van de vergoedingen voor de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder) ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, met dien verstande dat een Participant niet kan worden gedwongen meer bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van het Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant.

Het positieve resultaat dat met het Fonds in enig boekjaar wordt behaald, vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van

het Fonds, zal worden uitgekeerd aan de Participanten. Het Fonds zal er naar streven per kwartaal tot uitkering van deze winst over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten een gedeelte van het positieve resultaat over enig boekjaar, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds, toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds. Indien een deel van het positieve resultaat wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het geprognosticeerde Direct Rendement per jaar volledig uit te keren.

De Beheerder zal de Participanten berichten over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren na verloop van vijf (5) jaar.

7.8 Beëindiging en vereffening van het Fonds

Naast een besluit daartoe van de Vergadering van Participanten is het Fonds beëindigd zodra geen van de Vastgoed BV's nog enig recht in relatie tot de vastgoedportefeuille houdt of het Fonds en Vastgoed Holding geen aandelen in het kapitaal van de Vastgoed BV's meer houden. Bij een beëindiging van het Fonds als hiervoor bedoeld zal de Beheerder optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen, tenzij de Vergadering van Participanten een andere vereffenaar aanwijst. Tijdens de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van kracht.

Nadat alle verplichtingen die ten laste van het Fonds komen zijn voldaan, waaronder mede wordt begrepen het uitkeren aan de Initiatiefnemer van zijn recht op 20% van de Overwinst (zie ook hoofdstuk 9.3 hierna), wordt het overblijvende vermogen uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt. De vereffenaar zal in het kader van de vereffening rekening en verantwoording afleggen aan de Participanten.

7.9 Vergunning Autoriteit Financiële Markten (AFM)

Het Fonds betreft een beleggingsinstelling in de zin van de Wft. De AFM heeft Holland Immo Group Beheer BV een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 2:65 sub a Wft. Op grond van deze Vergunning mag Holland Immo Group Beheer BV optreden als beheerder van het Fonds. De bestuurders van Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) zijn in het kader van het verstrekken van de Vergunning door de AFM getoetst op geschiktheid en betrouwbaarheid. De Beheerder en het

Fonds staan onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank NV.

7.10 Beheerder

Het beheer van het Fonds in de zin van de Wft zal worden gevoerd door Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder). De rechten, verplichtingen en bevoegdheden van de Beheerder zijn geregeld in de Fondsvoorwaarden. Op grond van de daarin vastgelegde bepalingen wordt de Beheerder belast met het beheer van het Fonds en zal de Beheerder bevoegd zijn het Fonds te vertegenwoordigen. De Beheerder heeft een beschrijving opgesteld van de Administratieve Organisatie en de Interne Controle (AOIC). Het eigen vermogen van de Beheerder komt ten minste overeen met het ingevolge artikel 3:53 Wft vereiste eigen vermogen. De Beheerder heeft geen beroepsaansprakelijkheidsverzekering die voldoet aan de eisen van de AIFMD, maar houdt ter dekking van mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit haar werkzaamheden als beheerder bijkomend eigen vermogen aan.

Holland Immo Group Beheer BV is tevens belast met het beheer van de volgende, eerder geplaatste vastgoedfondsen van Holland Immo Group:

- » Parking Fund Nederland II (opgericht op 31 oktober 2013);
- » Winkelfonds Duitsland 8 NV (opgericht op 22 januari 2014, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 585534436);
- » Parking Fund Nederland III (opgericht op 2 juni 2014);
- » Winkelfonds Duitsland 9 NV (opgericht op 18 juli 2014, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 60183802);
- » Winkelfonds Duitsland 10 (aangegaan op 29 januari 2015, waarvan Stichting Winkelfonds Duitsland 10 is opgericht op 19 september 2014, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 854349169);
- » Winkelfonds Duitsland 11 (aangegaan op 16 juli 2015, waarvan Stichting Winkelfonds Duitsland 11 is opgericht op 13 maart 2015, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 62903217);
- » Parking Fund Nederland IV (opgericht op 22 oktober 2015);
- » Winkelfonds Duitsland 12 (aangegaan op 29 februari 2016, waarvan Stichting Winkelfonds Duitsland 12 is opgericht op 10 oktober 2015, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 64089118);
- » Parking Fund Nederland V (opgericht op 27 juni 2016);
- » Residential Fund De Lodewijk (opgericht op 23 februari 2017);
- » Winkelfonds Duitsland 14 (aangegaan op 19 april 2017, waarvan Stichting Winkelfonds Duitsland 14 is opgericht

op 15 november 2016, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 67282660); en

- » IMMO Huurwoningfonds Nederland (aangegaan op 20 juli 2017, waarvan Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland is opgericht op 5 december 2016, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 68012837).

Alle aandelen in het kapitaal van Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) worden gehouden door Holland Immo Group BV (de Initiatiefnemer).

7.10.1 Bestuur van de Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV)

Het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV wordt gevormd door de heren mr. M. Kühl MRICS en mr. T. Kühl. De heren Kühl zijn beiden tevens bestuurder van Holland Immo Group BV, de enige aandeelhouder van Holland Immo Group Beheer BV.

7.10.2 Vergoeding Beheerder

Voor het beheer van het Fonds zal Holland Immo Group Beheer BV jaarlijks een vaste vergoeding ontvangen (onderdeel Fondskosten) van € 2.000.* Deze vergoeding dient als vergoeding voor de Beheerder voor het beheren van het Fonds, waaronder het verzorgen van de administratie, rapportages en vergaderingen.

Daarnaast zal de Beheerder van de Vastgoed BV's een variabele vergoeding ontvangen voor het vastgoed- en asset management (onder de Asset en Property Management Overeenkomst) van 2,0% van de Bruto-huuropbrengsten. Deze vergoeding dient als vergoeding voor de Beheerder voor het coördineren en controleren van de beheeractiviteiten door de externe vastgoedbeheerders.

Ten slotte zullen alle overige door de Beheerder voor het Fonds gemaakte kosten worden doorbelast aan het Fonds.

7.10.3 Taken van de Beheerder

In de Fondsvoorwaarden wordt een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, de Stichting, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, het organiseren van de (Algemene) Vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Fondsvoorwaarden is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd zal zijn de Stichting, als de entiteit die het vermogen van het Fonds zal houden, te vertegenwoordigen en alle rechts- en beschikkingshandelingen met betrekking tot het vermogen van het Fonds te verrichten. De Beheerder ontvangt een vergoeding voor het beheer, zoals is weergegeven in de voorgaande paragraaf.

* Inclusief eventueel verschuldigde BTW, jaarlijks te indexeren op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

7.11 De Stichting

Stichting Winkelfonds Duitsland 15 (de Stichting) is opgericht als een stichting naar Nederlands recht met statutaire zetel te Eindhoven. De akte van oprichting is notarieel verleden door notaris Helena Maria Mul, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Huub Ferdinand Gustave Stroom, Taylor Wessing te Eindhoven.

De Stichting zal optreden als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft. Het vermogen van het Fonds zal in juridisch opzicht worden gehouden door Stichting Winkelfonds Duitsland 15 (de Stichting).

Tot de taken van de Stichting zullen (onder meer) behoren het openen en aanhouden van een of meerdere bankrekeningen waarop alle gelden die het Fonds toebehoren worden gestort en het op aanwijzing van de Beheerder (meewerken aan het) verrichten van rechts- en beschikkingshandelingen met betrekking tot het vermogen van het Fonds.

Elke Participatie vormt een (niet nominale) vordering op de Stichting ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Deze (niet nominale) vordering op de Stichting is uitsluitend opeisbaar na beëindiging van het Fonds zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden.

7.11.1 Bestuur van de Stichting (Stichting Winkelfonds Duitsland 15)

Het bestuur van de Stichting bestaat uit prof. mr. C.A. Adriaansens en mr. M.H.F. van Buuren.

De leden van het bestuur van de Stichting worden benoemd en ontslagen door de Beheerder.

7.11.2 Vergoeding Stichting

Alle door de Stichting gemaakte en te maken kosten met betrekking tot het Fonds zullen aan het Fonds worden doorberekend. Elke bestuurder van de Stichting ontvangt een vaste vergoeding van € 1.000* per twaalf maanden tenzij er één bestuurder is benoemd, welke enige bestuurder een vaste vergoeding ontvangt van € 2.000* per twaalf maanden. Eventuele overige kosten die de Stichting maakt, waaronder kosten voor adviseurs voor bijvoorbeeld het opstellen van de jaarstukken van de Stichting, worden doorbelast aan het Fonds.

* exclusief eventueel verschuldigde BTW

7.12 De Bewaarder

De Bewaarder wordt belast met de bewaring van de activa van het Fonds als bedoeld in artikel 4:62n Wft.

In het kader van de bewaring door de Bewaarder zijn de Beheerder en het Fonds, mede ten behoeve van de Participanten, een overeenkomst van bewaring met de Bewaarder aangegaan. De Bewaarder wordt geen partij bij de Fondsvoorwaarden.

Indien de overeenkomst van bewaring met de Bewaarder gedurende de looptijd van het Fonds wordt beëindigd, draagt de Beheerder zorg voor de zo spoedig mogelijke aanstelling van een nieuwe bewaarder. De overeenkomst van bewaring voorziet er in dat de Bewaarder als zodanig in functie blijft totdat een nieuwe bewaarder is aangesteld.

7.12.1 Bewaring

Het zwaartepunt van de werkzaamheden van de Bewaarder zal liggen in het houden van toezicht op de Beheerder; de Bewaarder zal er op toezien dat de Beheerder handelt conform de Fondsvoorwaarden en de bepalingen bij of krachtens de Wft. Indien de Bewaarder van oordeel is dat de Beheerder niet handelt conform de Fondsvoorwaarden en de bepalingen bij of krachtens de Wft, zal de Bewaarder een zogenoemde escalatieprocedure starten waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de AFM en/of de Participanten kan informeren. Onder bijzondere omstandigheden, waaronder het geval dat de Bewaarder oordeelt dat sprake is van fraude of ernstig of opzettelijk disfunctioneren bij de Beheerder, kan de Bewaarder onmiddellijk overgaan tot het informeren van de AFM.

Bij de bewaring zal de Bewaarder in het belang van de Participanten handelen. Behoudens beperkingen bij of krachtens de Wft kan de Bewaarder zijn werkzaamheden in het kader van de bewaring uitbesteden aan derden.

Op grond van de hiervoor bedoelde overeenkomst van bewaring met de Beheerder zal de Bewaarder zorgdragen voor onder meer het:

- i. verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Stichting;
- ii. verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Stichting;
- iii. monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden

- die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- iv. verifiëren dat bedoelde ontvangsten tijdig plaatsvinden;
 - v. verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
 - vi. verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Stichting; en
 - vii. verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

De Bewaarder zal aansprakelijk zijn voor door het Fonds en Participanten geleden verliezen voor zover zij die ondervinden doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn (2011/61/EU) met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt, ook indien de Bewaarder de bewaring geheel of gedeeltelijk aan een derde heeft toevertrouwd. De Beheerder en de Bewaarder zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

7.12.2 Vergoeding voor de Bewaarder

De Bewaarder zal ten laste van het Fonds een vergoeding ontvangen van € 9.874* per jaar, jaarlijks te indexeren op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de bewaarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil brengen, dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen.

* inclusief BTW

7.13 Vastgoed Holding en Vastgoed BV's

Voor het bezit van de aandelen in het kapitaal van Vastgoed Holding en de Vastgoed BV's wordt verwezen naar hoofdstuk 7.1. Elk van deze vennootschappen heeft slechts één klasse van aandelen uitgegeven waaraan telkens gelijke stemrechten zijn verbonden. Voor de verkoop van deze aandelen is de toestemming van de Participanten vereist.

7.14 Potentiële belangenconflicten

Voor zover bekend bestaan er geen potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens het Fonds van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de Beheerder, van de Stichting, van Vastgoed Holding of van de Vastgoed BV's en hun eigen belangen en/of andere plichten.

Ook uit de beheertaken die de Beheerder heeft gedelegeerd

of mogelijk zal delegeren vloeien, voor zover bekend, geen belangenconflicten voort.

Mocht een potentieel belangenconflict als hiervoor bedoeld zich niettemin voordoen dan dient de desbetreffende overeenkomst of verplichting vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de vergadering van Participanten.

7.15 Klachten

Voor klachten over het Fonds kan men zich richten tot de Beheerder (zie hoofdstuk 3 voor de contactgegevens van de Beheerder). Het reglement interne klachtenprocedure is te vinden op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl). De Beheerder is aangesloten bij het onafhankelijke klachteninstituut KiFiD (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, www.kifid.nl).

7.16 Documentatie

Tijdens de geldigheidsduur van dit Prospectus tot aan de datum waarop de inschrijving op de onderhavige emissie sluit is voor eenieder - en nadien voor de Participanten - na afspraak en ten kantore van de Beheerder, inzage mogelijk van:

- » de (concept) Fondsvoorwaarden van het Fonds (tevens via www.hollandimmogroup.nl);
- » de Winstdelende Lening, de Lening met Bonuselement, de Asset en Property Management Overeenkomst, de statuten van de Beheerder, van de Stichting, van Vastgoed Holding en van de Vastgoed BV's; en
- » alle (overige) verslagen, briefwisseling en andere documenten, alsmede door deskundigen op verzoek van het Fonds opgestelde taxaties en verklaringen die in het Prospectus (gedeeltelijk) zijn opgenomen of waar het Prospectus naar (een gedeelte van) verwijst.

Op verzoek wordt kosteloos een afschrift van de Fondsvoorwaarden verstrekt.

Tegen ten hoogste de kostprijs worden aan eenieder op verzoek de gegevens verstrekt omtrent de Beheerder en het Fonds die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen.

Verder is op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl) te raadplegen en wordt tegen kostprijs daarvan een afschrift verstrekt van:

- » de Vergunning;
- » voor zover van toepassing, elk door de AFM genomen geldend besluit tot ontheffing van het ingevolge de Wft bepaalde met betrekking tot de Beheerder, de Bewaarder of het Fonds; en
- » een maandelijks opgave met toelichting van (a) de totale waarde van de beleggingen van het Fonds, (b) een overzicht van de samenstelling van de beleggingen en (c) het aantal uitstaande Participaties.

De jaarrekening en de halfjaarcijfers van het Fonds worden op de website van de Beheerder geplaatst (www.hollandimmogroup.nl) en zijn voor de Participanten kosteloos bij de Beheerder verkrijgbaar.

Voor zover uit het Prospectus volgt dat documenten, zoals rapportages, uitnodigingen voor de vergadering van Participanten en andere bekendmakingen, worden toegezonden, zullen die documenten door de Beheerder aan het adres van de Participanten - zoals bekend bij de Beheerder - worden gezonden.

7.17 Corporate Governance Code

Het Fonds valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code. Om die reden past het Fonds de Nederlandse corporate governance code niet toe.

7.18 Juridische implicaties van de ligging van de objecten in Duitsland

De vastgoedportefeuille die het Fonds financiert, is gelegen in Duitsland. In het geval geschillen ontstaan met betrekking tot het object, zoals geschillen met huurders of Duitse overheden, is niet uit te sluiten dat de kosten die gemoeid zullen zijn met het beslechten van die geschillen hoger zijn dan wanneer die geschillen in Nederland zouden worden beslecht. Hogere kosten kunnen onder meer bestaan uit lokale juridische bijstand die in een dergelijk geval noodzakelijk zal zijn.

De huurovereenkomsten worden beheerst door Duits recht en geschillen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter in Duitsland. In een Europese verordening zijn regels vastgelegd die bepalen dat een Duits vonnis in Nederland - of een Nederlands vonnis in Duitsland - ten uitvoer kan worden gelegd.

De Winstdelende Lening, de Lening met Bonuselement en de Asset en Property Management Overeenkomst worden beheerst door Nederlands recht en geschillen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter in Nederland.

7.19 Billijke behandeling van de Participanten

De billijke behandeling van de Participanten wordt onder meer gewaarborgd door het volgende:

- » alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de rechten op het resultaat van het Fonds;
- » de Participanten kunnen invloed uitoefenen op de Beheerder en de Stichting, onder meer door de opzegging van hen in hun functie; en
- » in het geval zich met betrekking tot transacties of het aangaan van verplichtingen ten laste van het Fonds een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, de Stichting, de Bewaarder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen, bedrijfsleiding of oprichters, is daarvoor de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist.

8. INVESTERINGSSTRUCTUUR

8.1 Algemeen

Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische investeringsstructuur wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

In het kader van transparantie voor de Participanten wordt in dit hoofdstuk de investeringsstructuur van het Fonds tot en met het niveau van Geilenkirchen Vastgoed BV - het niveau

waarop het onroerend goed en de hypothecaire financiering zich bevinden - en daarmee alle aankoop- en initiële kosten, toegelicht.

Onderstaand volgt de beschrijving van de investeringsstructuur die het Fonds in het kader van de verwerving en financiering van de in hoofdstuk 6 beschreven Duitse vastgoedportefeuille hanteert.

Afbeelding 15: Fondsinvestering

Fondsinvestering	
Koopprijs	19.990.423
Initiële kosten	
1.) Financieringskosten:	
- Afsluitvergoeding	117.000
- Rentefixatie-optie (swaption)	34.000
- Notaris hypotheek*	63.700
- Taxatiekosten*	16.968
Totale Financieringskosten	231.668
2.) Bijkomende kosten:	
- Due diligencekosten*	25.000
- Structureringskosten*	849.593
- Selectie- en acquisitiekosten*	299.856
- Marketingkosten*	289.861
- Oprichtingskosten*	19.000
Totaal bijkomende kosten	1.483.310
Liquiditeitsreserve	94.599
Totaal fondsinvestering	21.800.000
Hypothecaire lening	9.200.000
Kapitaalinleg Participanten	12.600.000
* Alle kosten zijn inclusief niet aftrekbare BTW, voor zover van toepassing	
Alle bedragen luiden in €.	
Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.	

8.2 Inleg Participanten

In het kader van de onderhavige emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal € 12.600.000 (exclusief Emissiekosten). De Emissiekosten over het bedrag van de deelname dienen door de Participanten te worden voldaan bovenop het bedrag van de deelname. De gerechtigde tot de Emissiekosten is de Initiatiefnemer of, indien van toepassing, de financiële intermediair via welke de deelname tot stand komt.

De Emissiekosten zijn een vergoeding voor het bijeenbrengen van het benodigde kapitaal en worden niet meegenomen in de berekening van het rendement voor de Participanten.

Eventuele rentebaten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Stichting worden bijgeschreven, vervallen aan het Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden

Participaties, aan alle Participanten toekomen.

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel, conform de aanbevelingen van de ESMA,¹⁷ voor ten minste de eerste 12 maanden na het aangaan van het Fonds toereikend is om aan de verplichtingen van het Fonds te voldoen.

8.3 Hypothecaire lening

Naast de door het Fonds ter beschikking gestelde Winstdelende Lening wordt de vastgoedportefeuille voor het overige gefinancierd met een hypothecaire lening. De fondsinvestering zal - op het niveau van de Vastgoed BV die het eigendom van het object houdt - voor circa 42% met een hypothecaire lening worden gefinancierd.

Bij aanvang van het Fonds wordt bij DZ Bank AG (te Düsseldorf, Duitsland), een hypothecaire lening aangetrokken van € 9.200.000. De bank kan zich uitsluitend verhalen op het vastgoed en de (aan de bank verpande) Bruto-huuropbrengsten ("non-recourse" karakter van de lening).

De hypothecaire lening wordt voor een looptijd van tien jaar verstrekt en is afgesloten op basis van een rentetarief gelijk aan 3-maands Euribor. Een 3-maands Euribor financiering kent een variabele rente, hetgeen betekent dat de te betalen rente elke drie maanden wordt aangepast aan het actuele 3-maands Euribor tarief.

Teneinde het renterisico af te dekken zal zo snel mogelijk, en uiterlijk op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan, de rente op de hypothecaire lening worden vastgelegd door middel van een renteswap voor een periode van zeven jaar. Een renteswap is een zelfstandig financieel instrument (een zogenoemd rentederivaat) waarbij de 3-maands Euriborrente wordt geruild tegen een voor een langere periode, op basis van de kapitaalmarktrente, vastgestelde rente (in dit geval voor zeven jaar). Op basis van de met de hypothecaire financier overeengekomen kredietopslag wordt in de geprognosticeerde rendementen rekening gehouden met een rentetarief van 2,4% per jaar voor een periode van zeven jaar. Om het risico op rentestijging boven het niveau van 2,4% in de periode vanaf het moment van opstellen van dit Prospectus tot aan de datum van daadwerkelijke vastlegging van de rente (eind november 2017) af te dekken is een zogenoemde swaption afgesloten bij DZ Bank AG. In het overzicht van de fondsinvestering (afbeelding 15) zijn de kosten van de swaption ad € 34.000 onder de noemer 'rentefixatie-optie (swaption)' opgenomen.

Een swaption is een optie op een renteswap waarbij de koper van de verkoper (de bank) het recht krijgt om, vanaf een vooraf overeengekomen tijdstip, gedurende een langere periode in de toekomst een vast rentetarief te betalen. In dit specifieke geval betreft het een optie waarbij het fonds het recht krijgt om vanaf 30 november 2017 gedurende 7 jaar een rentetarief van 2,4% te betalen. Voor het Fonds is hiermee zekerheid verkregen dat het rentetarief met ingang van 30 november 2017 gedurende de eerste 7 jaar ten hoogste 2,4% per jaar bedraagt. Afhankelijk van de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente tot 30 november 2017 kan de daadwerkelijke rente lager uitvallen dan 2,4%. Omdat in de rendementsprognose rekening is gehouden met een rentetarief van 2,4% per jaar zal een lagere rente een positief effect hebben op het door de Participanten te behalen rendement. Ten tijde van het opstellen van dit Prospectus (eind augustus 2017) ligt de zeven jaars renteswap circa 25 basispunten (0,25%) onder dit niveau van 2,4%.

Op deze wijze wordt de rente vanaf aanvang van het Fonds voor zeven jaar vastgelegd. De renteswap zal worden afgesloten bij DZ Bank AG. Bij vervroegde aflossing (aflossing vóór de datum waarop de renteswap eindigt) zal de renteswap verkocht moeten worden ("unwinden") en zal de marktwaarde van de renteswap tot uitdrukking komen.

Bij een dalende kapitaalmarktrente zal de renteswap in beginsel een negatieve waarde hebben. Dit is (ook in omvang) vergelijkbaar met een boeterente bij een hypothecaire lening die een vaste rente kent, waarbij de boeterente wordt berekend op de contante waarde van het verschil tussen de overeengekomen vaste rente en de kapitaalmarktrente voor vergelijkbare resterende rentevastperioden op het moment van vervroegde aflossing. Daarnaast is bij vervroegde aflossing een exitfee verschuldigd aan de hypothecaire financier ter grootte van 0,1% van de hoofdsom van de hypothecaire lening.

Kenmerkend voor een renteswap is, dat bij een kapitaalmarktrente die stijgt boven de vastgelegde rente van de renteswap, de renteswap in beginsel een positieve waarde heeft die bij verkoop van de renteswap gerealiseerd kan worden ten gunste van het Fonds. Dit voordeel blijft bij een hypothecaire lening met een vaste rente achter bij de bank die de lening heeft verstrekt.

Voor de periode na afloop van de vaste rente (per 1 december 2024) wordt voor de rendementsprognose gerekend met een rentetarief voor de gehele hypothecaire lening over de resterende looptijd van 4,0% per jaar. Ook deze rente kan na afloop van de rentevastperiode afwijken van het rentetarief waarmee in de prognoses rekening is gehouden.

¹⁷ De European Securities and Markets Authority, ESMA update of the CESR recommendations for the consistent implementation of the European Commission's Regulation on Prospectuses n° 809/2004, 20 maart 2013 (ESMA/2013/319), §§ 107 - 126.

Afbeelding 16: Financieringscondities

Verwachte financieringscondities	
Kredietgever	DZ Bank AG
Hoofdsom hypothecaire lening	€ 9.200.000
Looptijd hypothecaire lening	10 jaar
Financiering als % investeringsvolume	42%
Karakter hypothecaire lening	non-recourse
Hypothecaire zekerheid	1 ^e recht van hypotheek
Afsluitprovisie DZ Bank AG	€ 92.000
Afsluitvergoeding Holland Immo Group BV	€ 25.000
Vergoeding DZ Bank voor afsluiten swaption	€ 34.000
Rentetype hypothecaire lening	3-maands Euribor
Afdekking renterisico	rentefixatie via renteswap voor 7 jaar op basis van IRS (Interest Rate Swap)
Overeengekomen kredietopslag hoofdsom lening	1,5%
Overeengekomen opslag renteswap	0,15%
Rekenrente jaar 1 t/m 7*	2,4%
Rekenrente jaar na rentevastperiode	4,0%
Aflossing per jaar (lineair)	1,0%
Verplichting bij vervroegde aflossing	exitfee 0,1% en kosten voor unwinden renteswap
Debt Service Coverage Ratio**	120%
Tussentijdse LTV-test***	n.v.t.
* Rentetarief 7 jaars IRS inclusief 1,5% kredietopslag en 0,15% swapmarge	
** Netto-huuropbrengst (na exploitatiekosten) t.o.v. rente en aflossing	
*** Restant hoofdsom t.o.v. de actuele taxatiewaarde ("loan to value")	

Naast de bedoelde hypothecaire lening zullen gedurende de looptijd van het Fonds in beginsel geen (additionele) leningen worden aangegaan ten behoeve van de Duitse vastgoedportefeuille. De Beheerder kan evenwel de hypothecaire lening herfinancieren indien het in het belang is van de Participanten om de bestaande hypothecaire lening vroegtijdig te beëindigen en een nieuwe hypothecaire lening aan te gaan. Bij een hypothecaire herfinanciering gelden geen beperkingen op het gebruik of voor de maximumbedragen daarvan. Eventuele kosten voor herfinanciering, zoals afsluitprovisie en afsluitvergoeding, kosten voor taxatie, notariskosten en kosten voor een eventuele renteswap om de rente vast te leggen, komen ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee ten laste van het Direct Rendement. Voorts zullen in beginsel door het Fonds geen leningen worden aangegaan. Voor zover daartoe de noodzaak zou ontstaan, is de goedkeuring van de vergadering van Participanten vereist voor het aangaan of uitbreiden van een of meer leningen indien het totaal van de geleende bedragen € 25.000 of meer zou bedragen.

8.4 Toelichting aankoop- en initiële kosten

Voor de oprichting van het Fonds, de onderliggende structuur en voor de selectie en acquisitie van de vastgoedportefeuille worden verschillende kosten gemaakt. Een toelichting op de aankoop- en initiële kosten volgt hierna.

8.4.1 Algemeen

Alle in het Prospectus - en in het bijzonder in dit hoofdstuk - genoemde aankoop- en initiële kosten betreffen schattingen daarvan. Deze schattingen, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn gedaan op basis van de ervaringen van de Beheerder met eerdere vastgoedfondsen. De werkelijke kosten kunnen afwijken van de schattingen indien de werkelijkheid zal blijken af te wijken van de veronderstellingen.

Tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, geldt dat eventuele overschrijdingen van of besparingen op de kostenschattingen voor de financierings- en bijkomende kosten voor rekening van

de Initiatiefnemer komen.

De koopprijs voor een vastgoedportefeuille wordt in het algemeen bepaald op basis van een prijs kosten koper (k.k.). Dit betekent dat overdrachtsbelasting (variërend per Duitse deelstaat tussen 3,5% en 6,5%) over de koopprijs van het vastgoed en de door de Duitse notaris door te belasten honoraria en (externe) kosten ter zake van de juridische levering en inschrijving in het Duitse kadaster ("Grundbuch"), ten laste komen van de koper. Duitse vastgoedobjecten die via (Duitse) vennootschapsstructuren worden verworven, kunnen in beginsel zonder overdrachtsbelasting worden verworven, waardoor voor de koper in feite sprake is van een koop vrij op naam (v.o.n.). Het winkelobject in Geilenkirchen wordt verworven via de koop van de aandelen in Geilenkirchen Vastgoed BV, waardoor geen overdrachtsbelasting van toepassing is.

Bij de verwerving van een (Duitse) vastgoedportefeuille via bepaalde vennootschapsstructuren, zoals bij een Vastgoed BV, blijft in beginsel een verschil bestaan tussen de koopprijs van het vastgoed en de onderliggende fiscale boekwaarde op het niveau van de vennootschappen. Daarover zal in de toekomst bij verkoop van het vastgoed door de vennootschappen Duitse vennootschapsbelasting ("Körperschaftsteuer") verschuldigd worden. Voor in de toekomst (latent) verschuldigde Duitse vennootschapsbelasting kan van de verkoper gebruikelijk een korting voor de zogenoemde belastinglatentie worden bedongen. Bij de onderhandelingen met de verkopers van de Duitse vastgoedportefeuille is deze belastinglatentie verdisconteerd in de koopprijs voor de aandelen van Geilenkirchen Vastgoed BV.

Indien en voor zover de huuropbrengsten in Duitsland zijn vrijgesteld van Duitse omzetbelasting (Mehrwertsteuer), is het (pro rata) gedeelte van de op de onderstaande initiële kosten drukkende Nederlandse BTW niet aftrekbaar. De niet aftrekbare BTW, voor zover van toepassing, is in onderstaande bedragen inbegrepen.

8.4.2 Financieringskosten

Deze betreffen de notariële kosten van de hypotheekakte, de afsluitvergoeding, kosten voor aankoop van de optie op de swap (de optie voor het vastleggen van de rente) en de taxatiekosten ten behoeve van de hypothecaire lening. De notariële kosten zijn gebaseerd op de Duitse wettelijk vastgestelde tarieven voor de inschrijving van hypothecaire zekerheidsrechten ("Grundschulden"). Van de afsluitvergoeding komt € 25.000 ten goede aan de Initiatiefnemer als vergoeding voor het arrangeren van de hypothecaire financiering van de vastgoedportefeuille. De afsluitprovisie voor de bank die de hypothecaire lening verstrekt bedraagt € 92.000 (1,0%

van de hoofdsom). De kosten (premie) voor aankoop van de swaption bedragen € 34.000. De taxatiekosten betreffen de door Cushman & Wakefield uitgevoerde taxaties en bedragen € 16.968. De werkelijke kosten worden voldaan uit de aan de Vastgoed BV's ter beschikking gestelde financieringen.

8.4.3 Due diligencekosten

De kosten van het due diligence onderzoek betreffen het uitgevoerde onderzoek naar de technische, economische, juridische, commerciële, fiscale en milieuaspecten van de vastgoedobjecten. De werkelijke kosten, die op de datum van uitbrengen van het Prospectus nog niet vaststaan, worden voldaan uit de aan de Vastgoed BV's ter beschikking gestelde financieringen.

8.4.4 Structureringskosten

De structureringskosten betreffen onder andere juridische advieskosten ter zake van de juridische structuur (inclusief de verwerving van de Duitse vastgoedportefeuille via vennootschapsstructuren) alsmede de kosten voor fiscaal advies, het opstellen van het Prospectus, het verkrijgen van goedkeuring van de AFM op het Prospectus, het onderzoeksrapport van de accountant voor de rendementsprognoses (welke goedkeuring en onderzoeksrapport in het kader van de Wft zijn vereist) en de vergoeding voor de Initiatiefnemer. De structureringskosten bedragen 4,25% van de koopprijs van de vastgoedportefeuille.

8.4.5 Selectie- en acquisitiekosten

De selectie- en acquisitievergoeding is de vergoeding voor het selecteren en verwerven van de vastgoedportefeuille. Deze vergoeding komt ten goede aan de Initiatiefnemer. De vergoeding is gebaseerd op marktconforme condities en bedraagt 1,5% van de koopprijs van de vastgoedportefeuille.

8.4.6 Marketingkosten

Deze kosten hebben betrekking op marketingactiviteiten zoals onder meer de ontwerp- en drukkosten van de brochure, de marketingcampagne en ander reclame- en informatiemateriaal alsmede het organiseren van bijeenkomsten en presentaties. De werkelijke kosten zullen het bedrag van € 289.861 niet overschrijden.

8.4.7 Oprichtingskosten

Dit betreffen de juridische en notariële kosten ter zake van de oprichting van het Fonds, Vastgoed Holding, WFD15 Duitse Deelnemingen BV en de Stichting, de uitgifte van de Participaties alsmede de juridische documentatie van de niet-bancaire lening- en zekerheidsstructuur. Deze kosten bedragen € 19.000.

8.5 Liquiditeitsreserve en -beheer

Ter beheersing van het liquiditeitsrisico - het risico dat over onvoldoende liquiditeiten wordt beschikt om te voldoen aan de financiële verplichtingen op de korte termijn - wordt een liquiditeitsreserve aangehouden. Bij aanvang van het Fonds zal binnen Geilenkirchen Vastgoed BV een liquiditeitsreserve worden gevormd, onder meer ter dekking van onvoorziene uitgaven of onvoorziene huurderving bij leegstand, alsmede voorziene fluctuaties zoals opgenomen in de rendementsprognose. Behoudens aanwending als hiervoor beschreven wordt de liquiditeitsreserve aangehouden als een onmiddellijk opeisbaar deposito bij een bancaire instelling.

De omvang van de liquiditeitsreserve is voor het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds (tien jaar) bepaald, mede aan de hand van de uitkomsten van het due diligence onderzoek en (de exploitatieprognose in combinatie met) de liquiditeitsprognose, en houdt rekening met een ruime marge.

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

Tijdens de looptijd van het Fonds wordt op kwartaalbasis de liquiditeitspositie gemonitord.

Indien, op enig moment, wordt vastgesteld dat de liquiditeit minder dan 50% ten opzichte van de liquiditeitsprognose is of dreigt te bedragen, bepaalt de Beheerder of en, zo ja, welke maatregelen worden genomen om het risico op een tekort aan liquiditeiten af te wenden. Zulke maatregelen kunnen onder meer zijn het doen van een lagere uitkering of geen uitkering aan de Participanten, het raadplegen van de hypothecair financier over de mogelijkheden tot het opschorten van aflossingsverplichtingen of het aangaan van een (tijdelijke) aanvullende financiering.



eggs
milk
bread
apples
vegetables
and
meat

9. OPBRENGSTEN, KOSTEN EN RENDEMENTSDOELSTELLING

9.1 Algemeen

Het Fonds zal beleggen in een Winstdelende Lening, waarmee de in hoofdstuk 6 beschreven Duitse winkelvastgoedportefeuille (voor een deel, tezamen met de hypothecaire lening) wordt gefinancierd.

Het beleggen in de Winstdelende Lening kan in economische zin worden vergeleken met het beleggen in vastgoed, omdat de Winstdelende Lening recht geeft tot het Exploitatieresultaat en (80% van) de Overwinst van de vastgoedportefeuille die wordt gefinancierd.

Onderstaand volgt de omschrijving van de verwachte opbrengsten, kosten en rendementsdoelstellingen van het Fonds. In het kader van transparantie voor de Participanten wordt ook met betrekking tot deze onderwerpen de structuur van het Fonds tot en met het niveau waarop het onroerend goed en de hypothecaire financiering zich bevinden - het niveau van Geilenkirchen Vastgoed BV - toegelicht.

Het onderzoeksrapport van de accountant (hoofdstuk 12) heeft betrekking op de in dit hoofdstuk opgenomen rendementsprognoses. De prognoses gaan uit van de veronderstelling dat het Fonds op 1 januari 2018 wordt aangegaan, terwijl het Fonds naar verwachting wordt aangegaan op 30 november 2017. Het Totaalrendement op vastgoedbeleggingen bestaat uit een Direct Rendement (tussentijds uitkeerbaar rendement) en een Indirect Rendement (uitkeerbaar rendement uit verkoop van het vastgoed).

Het Direct Rendement wordt gevormd door de Brutohuuropbrengsten, vermeerderd met rentebaten op de liquiditeitsreserve en verminderd met Exploitatiekosten, Fondskosten, Rentekosten en de aflossing op de hypothecaire

lening. De Exploitatiekosten bestaan uit de kosten van beheer en instandhouding van het vastgoed en de Duitse belastingen (zie afbeelding 19 en 20). De Fondskosten betreffen de kosten van beheer en instandhouding van het Fonds (zie afbeelding 21). De Rentekosten bestaan uit de op de hypothecaire lening verschuldigde rente.

Het Indirect Rendement, ook wel exit-rendement genoemd, wordt gerealiseerd bij verkoop van de portefeuille. Bij een hogere verkoopprijs dan het totaal van de verwervingsprijs en -kosten wordt een verkoopwinst geboekt. Het Indirect Rendement hangt af van een groot aantal factoren zoals rentestand, leegstand, huurniveau alsmede de commerciële vastgoedmarkt en het beleggerssentiment in zijn algemeenheid.

Het geprognosticeerde Direct Rendement (tussentijdse uitkeringen aan de Participanten) over de gehele 10-jaars beschouwingsperiode bedraagt 5,5%* gemiddeld per jaar. Het Fonds zal er naar streven het Direct Rendement ieder kwartaal uit te keren, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

Het geprognosticeerde Totaalrendement bedraagt 6,4%* per jaar.

Het rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief Emissiekosten) gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds.

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

Voorafgaand aan de hierna vermelde rendementsprognoses kan het geprognosticeerde Totaalrendement als volgt worden samengevat:

Afbeelding 17: Rendementsprognose

Resumé rendementsprognose	enkelvoudig op jaarbasis	Internal Rate of Return (IRR)
Gemiddeld Direct Rendement*	5,5%	
Gemiddeld Indirect Rendement*	0,9%	
Totaalrendement per jaar	6,4%	6,3%
* Op jaarbasis als % van de totale inleg		

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, betreffen alle in het Prospectus - en in het bijzonder de in dit hoofdstuk - weergegeven opbrengsten en kosten schattingen daarvan. Deze schattingen, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn gedaan op basis van het due diligence onderzoek, historische en ervaringsgegevens.

De werkelijke toekomstige rendementen, opbrengsten

en kosten kunnen afwijken van de schattingen omdat de veronderstelde gebeurtenissen zich mogelijk niet in gelijke mate of niet op hetzelfde tijdstip zullen voordoen als in het Prospectus is aangenomen en de afwijkingen van materieel belang kunnen zijn.

Onder meer de Rentekosten over de rentevastperiode zijn onzeker. Aangezien de feitelijke rente uiterlijk op de

aanvangsdatum van het Fonds definitief wordt vastgelegd, kan de in de rendementsprognose gehanteerde rente (2,4% per jaar) afwijken van de feitelijke rente. Ten tijde van het opstellen van dit Prospectus (eind augustus 2017) ligt de zeven jaars renteswap circa 25 basispunten onder dit niveau van 2,4%. Om het risico op rentestijging (tot boven het niveau van 2,4%) in de periode tot aan de datum waarop de rente daadwerkelijk wordt vastgelegd, af te dekken heeft het Fonds een swaption afgesloten bij DZ Bank AG. De afgesloten swaption is een

optie op een renteswap waardoor het Fonds zekerheid heeft verkregen dat de rente, gedurende een periode van zeven jaar vanaf 30 november 2017 (aanvang van het Fonds) ten hoogste 2,4% per jaar bedraagt. Het is evenwel mogelijk dat de feitelijke rente lager uitkomt dan de rekenrente van 2,4%. Indien de feitelijke rente lager uitkomt dan de rekenrente van 2,4% zal dit een positieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten.

Afbeelding 18: Prognose Direct Rendement

Rendementsprognose 2017-2027						
Kengetallen						
Koopsom	19.990.423					
Totale fondsinvestering	21.880.000					
Hypothecaire lening	9.200.000					
Kapitaalinleg Participanten	12.600.000					
Aantal maanden eerste jaar	12					
	gemiddeld enkelvoudig	2018	2019	2020	2021	
Opbrengsten		12 maanden				
Bruto-huuropbrengsten		1.223.404	1.231.196	1.238.638	1.295.733	
Rentebaten liquiditeitsreserve		946	1.082	938	845	
Totaal		1.224.350	1.232.278	1.239.576	1.296.578	
Kosten						
Hypotheekrente		219.972	217.764	215.556	213.348	
Exploitatie- en Fondskosten		205.773	243.930	248.298	270.311	
Totaal		425.745	461.694	463.854	483.659	
Exploitatieresultaat		798.605	770.584	775.721	812.919	
Exploitatierendement	6,2%	6,3%	6,1%	6,2%	6,5%	
Aflossing hypothecaire financiering		92.000	92.000	92.000	92.000	
Voor uitkering beschikbaar		693.000	693.000	693.000	693.000	
Direct Rendement	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	
Liquiditeitsreserve		108.204	93.788	84.509	112.428	

Alle bedragen luiden in €.

Alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de inleg.

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

Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

9.2 Prognose Direct Rendement

9.2.1 Prognose Direct Rendement

Het navolgende overzicht geeft de opbrengsten-, kosten- en rendementsprognose weer van de vastgoedportefeuille op het niveau van het Fonds welke vastgoedportefeuille, tezamen met de hypothecaire lening, wordt gefinancierd met de door de Participanten ingelegde gelden.

	Gemiddelde Exploitatie- en Fondskosten					20,4%
	Rentetarief hypothecaire lening (jaar 1 t/m 7 resp. jaar 8 t/m 10)			2,4%		4,0%
	Gemiddelde aflossing (jaar 1 t/m 10)					1,0%
	Rentetarief liquiditeitsreserve					1,0%
	Inflatie					2,0%
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	1.303.931	1.303.931	1.314.514	1.324.123	1.390.317	1.390.317
	1.124	1.506	1.630	1.916	1.250	1.161
	1.305.056	1.305.438	1.316.144	1.326.039	1.391.567	1.391.478
	211.140	208.932	206.724	340.860	337.180	333.500
	270.718	299.125	295.874	266.716	278.297	281.917
	481.858	508.057	502.598	607.576	615.477	615.417
	823.198	797.380	813.545	718.463	776.089	776.061
	6,5%	6,3%	6,5%	5,7%	6,2%	6,2%
	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000
	693.000	693.000	693.000	693.000	693.000	693.000
	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%
	150.626	163.006	191.551	125.014	116.104	107.165

9.2.2 Bruto-huuropbrengsten

De huren worden geïndexeerd op basis van de in de huurcontracten overeengekomen voorwaarden.

De jaarlijkse huurverhoging is gebaseerd op de per huurcontract toepasselijke indexeringsclausule. In de Duitse retailsector bepalen deze indexeringsclausules veelal dat de huurverhoging pas kan plaatsvinden wanneer vanaf de laatste huurverhoging het toepasselijke prijsindexcijfer met ten minste vijf of tien procentpunten is gestegen. Vervolgens wordt in het jaar dat dit cumulatieve prijsindexcijfer van ten minste 5% of 10% is bereikt, de huur verhoogd met een lager percentage dat veelal varieert tussen 60% en 75% van het cumulatieve prijsindexcijfer. Ook zijn in de Duitse retailsector veelal indexvrije perioden (variërend van twee tot vijf jaar) van toepassing bij nieuw afgesloten huurcontracten.

De in de rendementsprognose aangehouden huurverhoging is gebaseerd op de huurindexeringsmethodiek zoals die uit de huurcontracten blijkt.

De jaarlijkse inflatie (prijsindexcijfer), die wordt gehanteerd in deze huurindexeringsmethodiek, is in de rendementsprognose gesteld op 2% per jaar. De gemiddelde huurverhoging, zoals weergegeven in afbeelding 18, over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds ligt met circa 1,35% onder de geprognosticeerde inflatie over dezelfde periode.

9.2.3 Rentebaten liquiditeitsreserve

Bij de aanvang van het Fonds zal in beginsel binnen de Vastgoed BV's een liquiditeitsreserve worden gevormd. Over deze liquiditeitsreserve zal jaarlijks een rentevergoeding worden genoten. Deze is gesteld op gemiddeld 1% per jaar over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds.

9.2.4 Rentekosten (hypotheekrente)

Van de totale aankoop prijs van de vastgoedportefeuille, inclusief aankoop- en initiële kosten en liquiditeitsreserve, wordt (€ 9.200.000) circa 42% van de fondsinvestering hypothecair gefinancierd.

Het rentetarief op de hypothecaire lening zal door middel van

het aangaan van een renteswap voor een periode van zeven jaar worden vastgelegd (zie paragraaf 8.3). Het vastleggen van de rente zal zo snel mogelijk plaatsvinden, en uiterlijk op de datum waarop het Fonds start.

De in de rendementsprognoses gehanteerde Rentekosten (inclusief kredietopslag) over de eerste zeven jaar bedragen 2,4% per jaar. Middels het afsluiten van een swaption is zekerheid verkregen dat de daadwerkelijke Rentekosten over die periode het niveau van 2,4% per jaar niet zullen overschrijden.

Voor de periode na afloop van de rentevastperiode (na zeven jaar) worden Rentekosten (rekenrente) van 4,0% per jaar gehanteerd. De daadwerkelijke Rentekosten kunnen hiervan afwijken. Over de daadwerkelijke hoogte van de Rentekosten na de rentevastperiode kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan.

Eventuele kosten voor herfinanciering, zoals afsluitprovisie en afsluitvergoeding, kosten voor taxatie, notariskosten en kosten voor een eventuele renteswap om de rente vast te leggen, komen ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee ten laste van het Direct Rendement.

9.2.5 Exploitatiekosten en Fondskosten

De geprognosticeerde Exploitatiekosten van de vastgoedportefeuille zijn gebaseerd op het uitgevoerde due diligence onderzoek en de meerjaren onderhoudsbegroting, alsmede op de contractuele afspraken met de externe vastgoedbeheerder en de Beheerder.

De geprognosticeerde Fondskosten zijn gebaseerd op de ervaring van de Beheerder en op de contractuele afspraken met de Beheerder, de Stichting, de Bewaarder en derden.

De over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds verwachte gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten kunnen als percentage van de gemiddelde jaarlijkse huursom worden weergegeven als in afbeelding 19.

Bij de bepaling van de Exploitatie- en Fondskosten wordt,

Afbeelding 19: Exploitatie- en Fondskosten

Exploitatie- en Fondskosten als % van de gemiddelde Bruto-huuropbrengsten		€ 1.301.610
Onderhoud, verzekering, zakelijke lasten en extern vastgoedbeheer	12,1%	157.908
Duitse vennootschapsbelasting	3,2%	41.299
Vergoeding Beheerder (excl. extern vastgoedbeheer)	2,0%	26.032
Fondskosten	3,1%	40.856
Totale Exploitatie- en Fondskosten	20,4%	266.096

Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

Afbeelding 20: Onderhoud, verzekering, zakelijke lasten en extern vastgoedbeheer

Fondskosten als % van de gemiddelde Bruto-huuropbrengsten		€ 1.301.610
Onderhoud	5,7%	74.782
Verzekering	1,0%	12.724
Zakelijke lasten	4,3%	55.434
Extern vastgoedbeheer	1,2%	14.969
Totaal	12,1%	157.908

Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

tenzij hierna anders is aangegeven, rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de kosten welke gebaseerd is op het gehanteerde inflatiepercentage (2%).

Onderhoud, verzekering, zakelijke lasten en extern vastgoedbeheer

De Beheerder draagt zorg voor het opstellen van onderhoudsbegrotingen en het doorbelasten van kosten van onderhoud, verzekering, zakelijke lasten en extern vastgoedbeheer aan huurders voor zover conform de huurovereenkomst deze kosten aan de huurder mogen worden doorbelast. Het niet door te belasten deel van deze kosten komt ten laste van de exploitatie van de vastgoedportefeuille. De hoogte hiervan is afhankelijk van de contractuele afspraken, opgenomen in de huurcontracten inzake het doorbelasten van deze kosten aan huurders.

De geprognosticeerde onderhoudskosten bedragen 5,7% van de Theoretische bruto-huuropbrengsten. Hierin zijn, naast de conform onderhoudsbegroting ingeschatte kosten voor onderhoud en vervanging van gebouwdelen en installaties tevens het niet aan de huurders door te belasten deel van de huismeester- en bewakingskosten opgenomen. Omdat de huurcontracten, met uitzondering van het huurcontract van hoofdhuurder Kaufland, binnen de 10-jaars beschouwingsperiode van het Fonds expireren, is in het kader van de verlenging van deze huurcontracten tevens rekening gehouden met aan de huurders te verstrekken vergoedingen die normaliter in de vorm van verbouwingsbijdragen worden verstrekt, omdat huurders in het kader van een verlenging veelal de winkelruimte willen moderniseren.

Ten Brinke Asset Management BV zal als vastgoedbeheerder zorg dragen voor het dagelijks beheer van de objecten tegen een jaarlijkse vergoeding van 1,5% van de Theoretische bruto-huuropbrengsten, waarvan een deel is door te belasten aan de huurders.

Jaarlijks zijn zakelijke lasten verschuldigd voor het bezit van onroerend goed. De hoogte van de zakelijke lasten kunnen per Duitse gemeente verschillen. In de prognose wordt uitgegaan van de lasten zoals die door de gemeente Geilenkirchen, waarin

het object is gelegen, worden geheven tegen de tarieven die bekend en van toepassing zijn op het moment van de aankoop van de vastgoedportefeuille.

Duitse vennootschapsbelasting

Indien een Vastgoed BV naar Duitse fiscale begrippen winst realiseert uit haar directe belang in de vastgoedportefeuille, is hier in beginsel in Duitsland vennootschapsbelasting ("Körperschaftsteuer" - en voor zover van toepassing - "Gewerbesteuer") over verschuldigd. De gehanteerde vennootschapsstructuur is afgestemd op de Duitse fiscale wetgeving.

Vergoeding Beheerder (excl. extern vastgoedbeheer)

De vergoeding voor de Beheerder voor het vastgoedbeheer is vastgelegd in de Asset en Property Management Overeenkomst en bedraagt contractueel 2,0% van de Bruto-huuropbrengsten. Deze vergoeding dient als vergoeding voor de Beheerder voor het coördineren en controleren van de beheeractiviteiten door de externe vastgoedbeheerders alsmede voor de overige (asset) management activiteiten.

Fondskosten

De Fondskosten omvatten onder meer een vergoeding voor de Beheerder voor het algemene beheer van het Fonds, ter dekking van de kosten in verband met het laten functioneren van het Fonds als zodanig, alsmede kosten die de Beheerder maakt voor het opstellen van de periodieke rapportages aan de Participanten, het organiseren van de jaarlijkse Algemene Vergadering van Participanten ten behoeve van onder meer het vaststellen van de jaarrekening van het Fonds, de jaarlijkse kosten van de accountantscontrole ten behoeve van het Fonds, de met de bestuurders van de Stichting overeengekomen vergoeding (€ 1.000 per bestuurder per jaar of € 2.000 per jaar indien de Stichting één bestuurder heeft), de jaarlijkse kosten van de Bewaarder, het laten opstellen en indienen van de Duitse vennootschapsbelastingaangifte ten behoeve van de Vastgoed BV's ("Körperschaftsteuer" en - voor zover van toepassing - "Gewerbesteuer") alsmede kosten voor (overige) adviseurs en overige kosten die verband houden met het

Afbeelding 21: Fondskosten

Fondskosten als % van de gemiddelde Bruto-huuropbrengsten		€ 1.301.610
Taxatiekosten (hertaxatie)	0,2%	2.870
Aangifte BTW en VPB Duitsland	0,3%	3.863
Fiscalist Nederland (controle en begeleiding aangifte dividend)	0,0%	450
Accountant Nederland	0,7%	9.636
Kosten externe verslaglegging	0,6%	7.641
Jaarvergadering	0,0%	383
Kosten bewaarder	0,8%	10.811
Kosten beheer collectief fonds	0,2%	2.190
Kosten Stichtingsbestuurders	0,2%	2.190
Bankkosten	0,1%	821
Totaal	3,1%	40.856

Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

algemene fondsbeheer.

In alle gevallen worden de daadwerkelijk gemaakte kosten ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee van het Direct Rendement gebracht.

De vergoeding voor bestuurders van de Stichting en de vergoeding voor de Beheerder¹⁸ worden aan het Fonds in rekening gebracht (zie hoofdstuk 7 van het Prospectus, vergoeding Beheerder en vergoeding Stichting) welke kosten als jaarlijkse agency fee worden doorbelast onder de Winstdelende Lening en de Lening met Bonuselement. De vergoeding voor de Bewaarder en eventuele onkosten die deze maakt in de uitoefening van zijn functie, brengt de Bewaarder in rekening bij de Beheerder en de Beheerder belast die door aan het Fonds.

De overige kosten relateren aan de Vastgoed BV's en worden door Vastgoed Holding doorbelast, dan wel worden rechtstreeks in rekening gebracht aan de Vastgoed BV's en komen dus eveneens ten laste van de exploitatie van het vastgoed en daarmee ten laste van het Fonds.

Taxatiekosten (hertaxatie)

Op grond van de toezichtwetgeving, de Wft, dient de vastgoedportefeuille jaarlijks te worden gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige. Door middel van een roulatiesysteem wordt in een periode van drie jaar de gehele portefeuille getaxeerd. De in enig jaar niet getaxeerde vastgoedobjecten worden in dat jaar door middel van een zogenoemde "desktoptaxatie" gewaardeerd door de externe taxateur ("update").

Aflossing

¹⁸ Inclusief eventueel verschuldigde BTW, jaarlijks te indexeren op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

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

Uit het Exploitatieresultaat, als saldo van de hiervoor vermelde opbrengsten en kosten, zal de overeengekomen aflossing op de hypothecaire lening worden voldaan. De jaarlijkse aflossing bedraagt 1,0% van de hoofdsom (lineaire aflossing).

Direct Rendement (tussentijdse uitkeringen)

Het beoogde Direct Rendement over de gehele 10-jaars beschouwingsperiode komt neer op 5,5%* gemiddeld per jaar.

Het Fonds zal er naar streven het Direct Rendement per kwartaal uit te keren aan de Participanten, telkens binnen vier weken na afloop van het kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten geen uitkering te doen, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds.

De Winstdelende Lening tussen Vastgoed Holding en het Fonds geeft het Fonds recht op een vaste rente over de hoofdsom (€ 12.600.000) van 5,5% op. Uit deze renteopbrengst op de Winstdelende Lening zal het Fonds de tussentijdse uitkeringen aan de Participanten betalen.

9.2.6 Total Expense Ratio

Op basis van de gehanteerde kostenstructuur kan de Total Expense Ratio worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 22.

Afbeelding 22: Total Expense Ratio

Totale kosten	Derden	Aanbieder, Beheerder en Verbonden partijen	Totaal
	€	€	€
Initiële kosten (op jaarbasis)	56.553	114.945	171.498
Exploitatiekosten (vastgoed)	199.208	26.032	225.240
Fondskosten (fonds)	38.856	2.000	40.856
Verkoopkosten (vastgoed)	35.118	-	35.118
Totaal	329.735	142.977	472.712
Total Expense Ratio als % van de Fondsinvestering	1,5%	0,7%	2,2%

Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

9.3 Prognose Indirect Rendement (uit verkoop)

De vastgoedportefeuille zal in beginsel voor een periode van zeven tot tien jaar worden geëxploiteerd. De periode van exploitatie wordt bij verkoop van de vastgoedportefeuille beëindigd. De vastgoedportefeuille kan in zijn geheel dan wel in delen worden verkocht. Bij de berekening van de geprognosticeerde verkoopopbrengst wordt uitgegaan van verkoop van de gehele portefeuille in één keer na tien jaar.

Als uitgangspunt voor de rendementsprognose is verondersteld dat de verkoop van de portefeuille na tien jaar zal plaatsvinden tegen de waarde in verhuurde staat tegen alsdan marktconforme condities aan één of meer opvolgende beleggers. In afbeelding 23 worden drie scenario's getoond: een neutraal scenario, een defensief scenario en een optimistisch scenario. Deze scenario's verschillen van elkaar door de gehanteerde Kapitalisatiefactor van de Bruto-huuropbrengsten na tien jaar. De Bruto-huuropbrengsten ter berekening van de verkoopprijs wijken af van de Bruto-huuropbrengsten (op jaarbasis) in jaar tien, zoals weergegeven in hoofdstuk 9.2.1 (Prognose Direct Rendement). De reden daarvan is dat bij de Bruto-huuropbrengsten ter berekening van de verkoopprijs ook rekening wordt gehouden met de gerealiseerde cumulatief opgebouwde prijsindex sinds de laatste huurindexering. In de prijsonderhandelingen zal daarmee rekening worden gehouden omdat het de contractueel opgebouwde huurverhogingsaanspraak betreft (zie ook toelichting op indexeringsclausule, hoofdstuk 9.2.2).

Schematisch kan het geprognosticeerde Indirect Rendement worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 23.

In het neutrale scenario is de verkoopprijs gebaseerd op de Kapitalisatiefactor kosten koper die overeenkomt met de Kapitalisatiefactor kosten koper van de aankoopprijs. In het defensieve scenario is een Kapitalisatiefactor gebruikt waarbij

de verkoopopbrengst zodanig is dat het Indirect Rendement (netto-verkoopresultaat) nihil bedraagt. In het optimistische scenario is de Kapitalisatiefactor ten opzichte van het neutrale scenario met één keer de huur vermeerderd. Verder is ervan uitgegaan dat de vastgoedportefeuille wordt verkocht in de bestaande Vastgoed BV (aandelentransactie), hetgeen voor de koper in beginsel voordelig is in verband met de mogelijkheid de Duitse overdrachtsbelasting ("Grunderwerbsteuer") te besparen.

Van de gerealiseerde Overwinst komt 80% via de Winstdelende Lening ten goede aan de Participanten en 20% aan de Initiatiefnemer.

Het Fonds (en indirect de Participanten) geniet een preferentie met betrekking tot de renteverplichtingen jegens het Fonds van 5,5% op jaarbasis onder de Winstdelende Lening. Dat houdt in dat ingeval de rente 5,5% op jaarbasis gedurende de looptijd van het Fonds nog niet volledig aan het Fonds zou zijn betaald, de achterstallige rente eerst in mindering wordt gebracht op de Overwinst waartoe de Initiatiefnemer voor een deel is gerechtigd.

De verkoopopbrengsten van de vastgoedportefeuille in het defensieve, neutrale respectievelijk optimistische scenario veronderstellen, ten opzichte van de koopprijs voor de vastgoedportefeuille bij aanvang van het Fonds van € 19.990.423, een waardeestijging van de vastgoedportefeuille over de gehele periode van tien jaar waarop de prognoses zien, van 10,7% (defensieve scenario), 17,1% (neutrale scenario) respectievelijk 24,3% (optimistische scenario). Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse waardeestijging van 1,02% in het defensieve scenario, van 1,59% in het neutrale scenario en van 2,20% in het optimistische scenario. De jaarlijkse waardeestijging van de vastgoedportefeuille van gemiddeld 1,02% (defensieve

Afbeelding 23: Geprognosticeerd Indirect Rendement (uit verkoop)

Berekening verkoopopbrengst		Defensief*	Neutraal	Optimistisch
Kapitalisatiefactor		15,45	16,34	17,34
Bruto-aanvangsrendement		6,5%	6,1%	5,8%
Bruto-huuropbrengsten**		1.432.797	1.432.797	1.432.797
Verkoopopbrengst		22.132.981	23.411.901	24.844.698
Hypothecaire lening		-8.280.000	-8.280.000	-8.280.000
Verkoopkosten		-331.995	-351.179	-372.670
Liquideitsreserve		107.165	107.165	107.165
Duitse belasting op verkoopwinst		-1.028.151	-1.127.828	-1.239.497
Terugbetaling kapitaalleg Participanten		-12.600.000	-12.600.000	-12.600.000
Aandeel Overwinst Initiatiefnemer (20%)		-	-45.499	-305.426
Voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat		-	1.114.561	2.154.269
Indirect Rendement per jaar		0,0%	0,9%	1,7%
Gemiddeld Direct Rendement***		5,5%	5,5%	5,5%
Gemiddeld Indirect Rendement***		-	0,9%	1,7%
Totaalrendement per jaar		5,5%	6,4%	7,2%
IRR Totaalrendement***		5,6%	6,3%	6,9%
* Bij een lagere kapitalisatiefactor als vermeld in het defensief scenario zal de verkoopopbrengst niet toereikend zijn om de kapitaalleg van de Participanten volledig te kunnen terugbetalen. ** Inclusief gerealiseerde cumulatief opgebouwde prijsindex vanaf datum laatste indexering. *** Op jaarbasis als % van de totale inleg.				
Berekening aandeel Overwinst Initiatiefnemer		Defensief*	Neutraal	Optimistisch
Bruto-verkoopopbrengst		22.132.981	23.411.901	24.844.698
Oorspronkelijke hypotheekschuld		-9.200.000	-9.200.000	-9.200.000
Verkoopkosten (1,5%)		-331.995	-351.179	-372.670
Liquideitsreserve bij aanvang Fonds		94.599	94.599	94.599
Duitse belasting op verkoopwinst		-1.028.151	-1.127.828	-1.239.497
Kapitaalstorting Participanten		-12.600.000	-12.600.000	-12.600.000
Overwinst (100%)		n.v.t.	227.494	1.527.129
Verdeling in Overwinst				
Aandeel Overwinst Initiatiefnemer	20%	n.v.t.	45.499	305.426
(Alle bedragen luiden in €).				
Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.				

scenario) is minimaal nodig om de kapitaalleg van de Participanten geheel te kunnen terugbetalen.

De verkoopkosten en de belastingen zullen in beginsel bestaan uit een verkoopcourtage en andere verkoopkosten van in totaal, naar verwachting, 1,5% van de gerealiseerde verkoopprijs, en Duitse vennootschapsbelastinglatentie ("Körperschaftsteuer" en "Gewerbesteuer", voor zover van toepassing) op de verkoopwinst. Bij de aankoop van een (Duitse) vastgoedportefeuille via een Vastgoed BV blijft in beginsel een verschil bestaan tussen de verkoopprijs van het vastgoed en de onderliggende fiscale boekwaarde op het niveau van deze vennootschap. Daarover zal in de toekomst bij verkoop van het vastgoed door de vennootschap Duitse vennootschapsbelasting ("Körperschaftsteuer") verschuldigd zijn. Voor in de toekomst (latent) verschuldigde Duitse vennootschapsbelasting zal een koper een gebruikelijke korting willen bedingen voor deze zogenoemde belastinglatentie. Deze belastinglatentie is berekend op de helft van het nominale Duitse belastingtarief ("Körperschaftsteuer"). De daadwerkelijke verkoopkosten en de belastingen zullen ten laste komen van het verkoopresultaat van de vastgoedportefeuille en daarmee ten laste komen van het resultaat van het Fonds.

Bij verkoop van vastgoed aan een met de Beheerder direct of indirect gelieerde partij zal het desbetreffende vastgoed worden getaxeerd door een onafhankelijke taxateur.

Teneinde de belangen van de Participanten en de Initiatiefnemer bij de verkoop van de vastgoedportefeuille parallel te laten lopen, komt een percentage van 20% van de Overwinst ten goede aan de Initiatiefnemer.

In het hiervoor getoonde neutrale scenario komt het enkelvoudige Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd neer op 6,4% gemiddeld per jaar. Dit komt neer op een IRR van 6,3%.

9.4 Alternatieve rendementsscenario's

Bovenstaande rendementsprognoses zijn gebaseerd op veronderstellingen zoals die hiervoor zijn toegelicht. De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze veronderstellingen in enige mate invloed uitoefenen. Dat zijn de niet van overheidswege bepaalde factoren betreffende de Exploitatiekosten (zijnde premies voor verzekeringen en vergoedingen of kosten van het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer), de huuropbrengsten, rentebaten op de liquiditeitsreserve, Rentekosten en aflossingen op de hypothecaire lening, de Fondskosten, kosten van een eventuele herfinanciering van de

vastgoedportefeuille, en de verkoopkosten en -opbrengsten van de vastgoedportefeuille.

Anderzijds zijn er factoren waar de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed op kunnen uitoefenen. Dat zijn veranderende wetgeving of overheidsbeleid, de financiële gegoedheid van huurders (die mogelijk tot gevolg kan hebben dat een huurder niet aan zijn verplichtingen kan voldoen, hetgeen huurderving en/of leegstand tot gevolg kan hebben), de algemene economische ontwikkelingen en inflatie en de daarop gebaseerde indexering van de huren (die in belangrijke mate bepalend zijn voor de huur- en verkoopopbrengsten van de vastgoedportefeuille en eveneens bepalend zijn voor het niveau van de kosten die het Fonds zal maken) en zakelijke lasten.

Aangezien de werkelijkheid kan afwijken van de gedane veronderstellingen, volgt hierna een alternatief rendementsscenario waarbij de inflatie varieert. Alternatieve exit-scenario's (neutraal, defensief respectievelijk optimistisch) zijn reeds in het voorgaande vermeld. Vanzelfsprekend is het in de voorgaande alinea vermelde omtrent de invloed van de Beheerder of zijn bestuurders op de factoren betreffende de veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de rendementsscenario's onverkort van toepassing op dit alternatieve rendementsscenario. Voorts geldt met betrekking tot dit alternatieve rendementsscenario dat het eveneens onzeker is dat deze zich, al dan niet in combinatie met andere (alternatieve) scenario's, zal voordoen.

Rentekosten

Na afloop van de rentevastperiode zal de hypothecaire rente worden vastgesteld op basis van de dan geldende kapitaalmarktrente. Afhankelijk van de renteontwikkelingen kan gekozen worden voor een kortere rentevastperiode of voor een variabele rente. Indien na afloop van de rentevastperiode van zeven jaar het markttrenteniveau afwijkt van de gehanteerde rekenrente, kan het effect op het Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds worden samengevat als opgenomen in afbeelding 24.

Afbeelding 24: Hypothecaire rente

Afwijking niet gefixeerde rente na 7 jaar	Gemiddeld Totaalrendement
-/- 2%	6,7%
-/- 1%	6,6%
Prognose (4,0%)	6,4%
+/+ 1%	6,2%
+/+ 2%	6,0%
Alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de inleg.	

Inflatie

Indien over de gehele rendementsperiode inclusief verkoop de inflatie gemiddeld meer of minder stijgt dan aangenomen, kan het effect op het Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds worden samengevat als opgenomen in afbeelding 25.

Afbeelding 25: Inflatie

2,5%	7,0%
Prognose (2,0%)	6,4%
1,5%	5,7%
Alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de inleg.	

9.5 Pro forma financiële gegevens

Het Fonds is nog niet opgericht en heeft nog geen economische activiteiten ondernomen. Van het Fonds is dan ook geen gecontroleerde historische financiële informatie beschikbaar.

In het kader van de emissie van 2.520 Participaties zijn er aanzienlijke financiële verplichtingen aangegaan; door het Fonds jegens Vastgoed Holding (d.i. het aangaan van de Winstdelende Lening); door Vastgoed Holding jegens de Vastgoed BV's (d.i. het aangaan van de Lening met Bonuselement) en door

Vastgoed Holding en WFD15 Duitse Deelnemingen BV tot koop en verwerving van de aandelen in het kapitaal van Geilenkirchen Vastgoed BV, en door Geilenkirchen Vastgoed BV tot het aangaan van de hypothecaire lening en de verhuur van het vastgoedobject. Dit brengt met zich mee dat het Fonds onder meer voor het behalen van (het beoogde) rendement afhankelijk is van de financiële positie van Vastgoed Holding en de Vastgoed BV's.

Teneinde geïnteresseerde beleggers zo veel als mogelijk te voorzien van de noodzakelijke informatie om hen in staat te stellen zich een verantwoord oordeel te vormen over het vermogen, de financiële positie, het resultaat en de vooruitzichten van het Fonds is, in het licht van de hiervoor bedoelde afhankelijkheid van het Fonds, in bijlage IV een zogenoemde pro forma openingsbalans opgenomen. In deze pro forma openingsbalans zijn de pro forma financiële gegevens van het Fonds, Vastgoed Holding en de Vastgoed BV's geconsolideerd opgenomen. Aan deze geconsolideerde pro forma openingsbalans is een verslag van Deloitte Accountants BV gehecht die eveneens in bijlage IV is opgenomen. De registeraccountants die werkzaam zijn bij Deloitte Accountants BV zijn ingeschreven in het accountantsregister van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

10. FISCALE ASPECTEN

10.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over bepaalde Nederlandse fiscale gevolgen van deelname in Winkelfonds Duitsland 15 (hierna: “het Fonds”) door in Nederland woonachtige natuurlijke personen en in Nederland gevestigde en aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen (hierna: “Participanten”). Fiscaal transparante vennootschappen of fiscaal transparante fondsen voor gemene rekening kunnen geen deelnemingsrechten in het Fonds (hierna: “Participaties”) houden. Investeerders die de fiscale status van vrijgestelde beleggingsinstelling hebben, worden erop gewezen dat de Belastingdienst heeft bevestigd dat de bezittingen van het Fonds in beginsel kunnen kwalificeren als financiële instrumenten voor de toepassing van het regime voor vrijgestelde beleggingsinstellingen, maar dat de fiscale behandeling van de Participaties mede afhankelijk zal zijn van de specifieke feiten en omstandigheden van de betreffende investeerder.

Voor een vereenvoudigd structuuroverzicht van het Fonds verwijzen wij naar hoofdstuk 7.1. Het Fonds is een contractueel samenwerkingsverband naar Nederlands recht. Het Fonds biedt beleggers de mogelijkheid om in het Fonds te investeren tegen uitreiking van Participaties. Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in (i) de Winstdelende Lening en (ii) de aandelen in WFD15 Duitse Deelnemingen BV. WFD15 Duitse Deelnemingen BV houdt indirect in Duitsland gelegen onroerende zaken. De Winstdelende Lening zal worden verstrekt aan een voor 100% door de Initiatiefnemer gehouden in Nederland gevestigde vennootschap (hierna: “Vastgoed Holding”), die via een dochtervennootschap (hierna: “de Vastgoed BV”) in Duitsland gelegen onroerende zaken zal verwerven. WFD15 Duitse Deelnemingen BV houdt een minderheidsdeelneming in de Vastgoed BV.

Als beheerder van het Fonds zal Holland Immo Group Beheer BV optreden (hierna: “de Beheerder”). Aan de Beheerder is door de Autoriteit Financiële Markten (hierna: “AFM”) een vergunning verleend op grond van de Wet op het financieel toezicht (hierna: “Wft”). Voor deze goedkeuring zijn onder andere de bestuursleden van de Beheerder op betrouwbaarheid en geschiktheid getoetst.

Het vermogen van het Fonds, inclusief alle daarmee samenhangende rechten en verplichtingen, wordt juridisch door en op naam van Stichting Winkelfonds Duitsland 15 (hierna: “de Stichting”) ten behoeve van het Fonds (en indirect de Participanten) gehouden. Derhalve zal de Stichting ten behoeve van het Fonds de rechten op de Winstdelende Lening en de aandelen in WFD15 Duitse Deelnemingen BV verkrijgen en deze voor rekening en risico van de Participanten houden.

Als bewaarder zal TCS Depositary BV optreden. TCS Depositary BV heeft een vergunning van De Nederlandsche Bank op grond van de Wet toezicht trustkantoren.

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de Nederlandse fiscale wetgeving, jurisprudentie en het uitvoeringsbeleid zoals in Nederland van kracht op de datum van uitgifte van het Prospectus. Voorts wordt in dit hoofdstuk uitgegaan van de feiten en omstandigheden zoals opgenomen in dit Prospectus. In het algemeen geldt dat het belastingregime, al dan niet met terugwerkende kracht, kan wijzigen gedurende de looptijd van het Fonds. De fiscale informatie in dit hoofdstuk is algemeen van aard. Deze informatie mag niet worden opgevat als fiscaal advies. De uiteindelijke fiscale behandeling van de Participaties zal mede afhankelijk zijn van de specifieke feiten en omstandigheden van de individuele Participant. Aan (rechts)personen die overwegen in het Fonds te participeren, wordt dan ook aangeraden tevens de eigen belastingadviseur te raadplegen. Jaarlijks ontvangen de Participanten een handleiding voor het invullen van de aangifte inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting. Aan deze handleiding kunnen geen rechten worden ontleend.

Dit hoofdstuk is opgesteld op verzoek van en is gericht aan Holland Immo Group BV en wordt beheerd door de algemene voorwaarden van PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV.

10.2 Fiscale aspecten van het Fonds

10.2.1 Fiscale transparantie van het Fonds

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf. Op grond van deze voorwaarden wordt het Fonds aangemerkt als een transparant fonds voor gemene rekening. Dit betekent dat het Fonds transparant zal zijn voor de heffing van de Nederlandse inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting. Fiscale transparantie houdt in dat zowel de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds. Het winstaandeel van de Participanten correspondeert met het aantal door een Participant gehouden Participaties ten opzichte van het totaal aan uitgegeven Participaties. Als gevolg van de transparantie van het Fonds worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan indien vervreemding van de Participaties, hoewel contractueel

slechts mogelijk aan het Fonds zelf, toch geschiedt op een andere wijze dan die waarin de Fondsvoorwaarden voorzien. De Belastingdienst heeft bevestigd dat het Fonds voor de heffing van inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting transparant is.

10.2.2 Beleggingskarakter van de activiteiten van het Fonds

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door middel van het voor gemene rekening beleggen van gelden in de Winstdelende Lening en de aandelen in WFD15 Duitse Deelnemingen BV. De Belastingdienst heeft bevestigd dat de activiteiten van het Fonds als 'beleggen' worden aangemerkt.

10.3 Enkele niet-Nederlandse fiscale aspecten die van belang zijn voor het Fonds

Aangezien het beleggingsresultaat zal worden behaald met het rendement op in Duitsland gelegen onroerende zaken, worden hieronder bepaalde Duitse fiscale aspecten behandeld die relevant zijn voor het Fonds.

10.3.1 Duitse vennootschapsbelasting

Onder het tussen Nederland en Duitsland gesloten belastingverdrag is Duitsland bevoegd belasting te heffen over de inkomsten uit in Duitsland gelegen onroerende zaken.

In Duitsland is vennootschapsbelasting ("Körperschaftsteuer") verschuldigd over de huurinkomsten verminderd met de exploitatielasten, rentelasten en de fiscale afschrijving. De aftrekbaarheid van rentelasten boven € 3 miljoen zou beperkt kunnen worden op basis van Duitse regels die renteaftrek beperken. De winst behaald met de verkoop van de in Duitsland gelegen onroerende zaken is onderworpen aan Duitse vennootschapsbelasting.

Het vennootschapsbelastingtarief in Duitsland bedraagt 15% plus een zogenoemde solidariteitstoeslag van 5,5% over de te betalen vennootschapsbelasting (tarieven 2017; er ligt momenteel geen voorstel om het vennootschapsbelastingtarief aan te passen). Dit resulteert in een gecombineerd tarief van 15,825% (voor 2017).

10.3.2 Duitse Gemeentelijke Ondernemingswinstbelasting ('Gewerbsteuer')

De Vastgoed BV en de Beheerder zijn in beginsel niet aan Gewerbsteuer onderworpen indien de Vastgoed BV, die de in Duitsland gelegen onroerende zaken aankoopt, in Nederland is gevestigd, de Beheerder het beheer van de beleggingen vanuit Nederland verricht en de Vastgoed BV noch de Beheerder een vaste inrichting of andere aanwezigheid in Duitsland

hebben voor Duitse Gewerbsteuer doeleinden. Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan Gewerbsteuer verschuldigd worden tegen een tarief dat varieert van 7% tot 17,15%, afhankelijk van de gemeente waar de vaste inrichting of de vennootschap is gevestigd (bijvoorbeeld in de stad Geilenkirchen 14,63%).

10.3.3 Overdrachtsbelasting

De aankoop van in Duitsland gelegen onroerende zaken is belast met overdrachtsbelasting. Het tarief verschilt per deelstaat. Voor onroerende zaken gelegen in Nordrhein-Westfalen (Geilenkirchen) bedraagt het tarief 6,5%.

De aankoop van een belang in een samenwerkingsovereenkomst of aandelen in een vennootschap (inclusief niet-Duitse entiteiten) met in Duitsland gelegen onroerende zaken is onder omstandigheden ook onderworpen aan Duitse overdrachtsbelasting. De Duitse regering heeft de wettelijke regels voor belastingvrije overdracht van aandelen in vennootschappen die Duitse onroerende zaken houden, aangescherpt (bijvoorbeeld ook economisch eigendom kan relevant zijn). Bij rechtstreekse aankoop van onroerende zaken wordt overdrachtsbelasting geheven over de tegenprestatie die is betaald voor de aangekochte onroerende zaak. Indien de overdracht van aandelen in een vennootschap onderworpen is aan Duitse overdrachtsbelasting, is de grondslag van de heffing de volgens wettelijke regels berekende waarde van de onroerende zaak, die in veel gevallen bijna gelijk is aan de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaken, maar maximaal de waarde in het economisch verkeer kan bedragen.

10.3.4 Duitse en Nederlandse BTW

Duitse BTW-positie

De Nederlandse Vastgoed BV die de in Duitsland gelegen onroerende zaken aankoopt kwalificeert als ondernemer voor de heffing van Duitse omzetbelasting. De verhuur van in Duitsland gelegen onroerende zaken is in beginsel vrijgesteld van Duitse omzetbelasting. De verhuur van in Duitsland gelegen onroerende zaken is echter belast met omzetbelasting tegen een standaardtarief van 19% indien de eigenaar als ondernemer voor Duitse BTW-doeleinden kwalificeert en opteert voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Opteren voor een met omzetbelasting belaste verhuur is mogelijk indien de huurder voor de heffing van Duitse BTW kwalificeert als een ondernemer en hij de gehuurde onroerende zaak uitsluitend gebruikt of gaat gebruiken voor prestaties die aftrek van BTW op inkopen niet uitsluiten. De optie voor met BTW belaste verhuur is van belang voor het kunnen aftrekken van BTW op inkopen. BTW op inkopen is slechts aftrekbaar voor zover de inkopen betrekking hebben op onderdelen van de onroerende zaak die met BTW belast worden verhuurd. Als

er geen directe toerekening van de kosten aan het met BTW belaste verhuurde onderdeel mogelijk is, kan aftrek van BTW op inkopen plaatsvinden op basis van de verhouding tussen het totaal verhuurde deel (in vierkante meters) en het met BTW belaste verhuurde onderdeel. Om potentiële terugvordering van BTW op kosten tijdens de bouw te beoordelen, is het te verwachten gebruik van het onroerend goed (dat wil zeggen: of bij de beoogde huurovereenkomst sprake zal zijn van BTW belaste verhuur of niet) relevant. Niet-aftrekbare BTW op de bouwkosten moet worden geactiveerd op de onroerende zaak. Als het gebruik van de onroerende zaak zodanig wijzigt dat er geen optie voor BTW-belaste verhuur meer mogelijk is, moet rekening gehouden worden met een herziening van de reeds afgetrokken BTW op inkopen gedurende een periode van tien jaar. In de financiële modellen wordt de volledige aftrek van de voorbelasting genoten omdat er vanuit wordt gegaan dat alle huurders de ruimte gebruiken voor bedrijfsactiviteiten die niet uitgesloten zijn van aftrek van voorbelasting.

Nederlandse BTW-positie

WFD15 Duitse Deelnemingen BV zal voor haar activiteiten kwalificeren als ondernemer voor de heffing van de BTW, maar geen recht hebben op aftrek van aan haar in rekening gebrachte BTW. De niet aftrekbare BTW vormt daarmee indirect een kostenpost voor het Fonds. In de financiële modellen wordt hiermee rekening gehouden.

Voor de Nederlandse BTW kwalificeert de Vastgoed BV die de in Duitsland gelegen onroerende zaken aankoopt ook als ondernemer ondanks het feit dat deze vennootschappen enkel activiteiten uitoefenen in Duitsland. Deze Vastgoed BV kan de aan haar in rekening gebrachte Nederlandse BTW in aftrek brengen indien en voor zover deze BTW relateert aan de BTW belaste verhuur. Eventueel niet aftrekbare BTW op het niveau van de Vastgoed BV vormt daarmee indirect een kostenpost voor het Fonds.

10.3.5 Bronbelasting op uitkeringen

In het geval dat Duitse onroerende zaken worden gehouden via een Nederlandse BV, zal in beginsel geen Duitse bronbelasting zijn verschuldigd over het overbrengen van liquide middelen vanuit Duitsland naar Nederland. Ook in het geval dat de Nederlandse BV het onroerend goed houdt door middel van een Duits samenwerkingsverband, is er geen Duitse bronbelasting verschuldigd op het overbrengen van liquide middelen naar Nederland.

10.4 Fiscale behandeling van de Participaties in Nederland: natuurlijke personen

10.4.1 Inkomen uit sparen en beleggen

Bij in Nederland woonachtige natuurlijke personen zullen de Participaties worden belast als "inkomen uit sparen en beleggen" (Box 3),¹⁹ tenzij de Participaties tot het vermogen van een onderneming behoren of een overige werkzaamheid vormen, dan wel een aanmerkelijk belang vormen.

Vanaf 2017 wordt de rendementsheffing bepaald aan de hand van drie schijven met ieder een eigen forfaitair rendementspercentage. Het forfaitair rendement van 4% wordt dan vervangen door een staffel van jaarlijks veranderende rendementen. De daadwerkelijk behaalde inkomsten en vermogenswinsten worden als zodanig niet belast. De rendementen voor 2017 per vermogensschijf luiden als volgt:

Vermogensschijf	Vermogen (na aftrek heffingsvrij vermogen)	Forfaitair rendementspercentage
1	Tot € 75.000	2,87%
2	Vanaf € 75.001 tot € 975.000	4,60%
3	Vanaf € 975.001	5,39%

Het belastingtarief in box 3 bedraagt 30% (2017) en het heffingsvrij vermogen (een vast bedrag van uw vermogen is vrijgesteld van belasting) bedraagt € 25.000 (2017) per persoon.

Bij het bepalen van de rendementsgrondslag worden bezittingen en schulden in aanmerking genomen tegen de waarde in het economische verkeer. Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan € 3.000 (2017). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een gezamenlijke drempel van € 6.000 (2017). Van de aldus berekende grondslag wordt € 25.000 (2017) per belastingplichtige vrijgesteld. Partners kunnen de aldus berekende gezamenlijke rendementsgrondslag voor zover die meer bedraagt dan het gezamenlijke bedrag van het heffingsvrij vermogen in de aangifte vrijelijk aan elkaar toerekenen.

¹⁹ Omdat het Fonds transparant is (zie paragraaf 10.2), representeert iedere Participatie een deel van de waarde van de bezittingen, schulden, lasten en baten van het Fonds.

10.4.2 Winst uit onderneming / resultaat uit overige werkzaamheden

Indien de Participaties behoren tot het ondernemingsvermogen van de Participant of tot het vermogen dat dienstbaar is aan het behalen van een “resultaat uit overige werkzaamheden”, zal het aan de Participant toerekenbare deel van het fiscale resultaat van het Fonds over enig jaar worden aangemerkt als “inkomen uit werk en woning” (Box 1) en worden belast tegen een progressief tarief oplopend tot 52% (2017).

Indien het inkomen uit de Participaties wordt belast in Box 1, is de rente op de schulden aangegaan ter financiering van de aankoop van de Participaties in beginsel aftrekbaar.

Het inkomen uit de Participaties zal tevens op basis van Box 1 worden belast indien één of meer vermogensbestanddelen van het Fonds op enigerlei wijze ter beschikking worden gesteld aan:

- (i) een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon;²⁰
- (ii) een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt;
- (iii) een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijk persoon een aanmerkelijk belang heeft; of
- (iv) een samenwerkingsverband waarvan een onder (iii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.

Een Participant kan in totaal geen groter verlies in aftrek brengen dan het per saldo in de Participaties geïnvesteerde vermogen verminderd met de fiscale reserves en de door de Participant voor de financiering van de Participaties opgenomen leningen.

Eventuele verliezen uit de Participaties kunnen ten laste van het Box 1 inkomen van dat kalenderjaar worden gebracht en indien nodig worden verrekend met het Box 1 inkomen van de drie daaraan voorafgaande kalenderjaren en de negen daarop volgende kalenderjaren.

10.4.3 Belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang (box 2)

Participanten die middels hun deelname in het Fonds een belang van 5% of meer houden in WFD15 Duitse Deelnemingen BV genieten “inkomen uit aanmerkelijk belang” (box 2) dat is belast tegen een tarief van 25%. Tot dat inkomen behoren de uit de aandelen in WFD15 Duitse Deelnemingen BV genoten reguliere voordelen (dividenden) en de vervreemdingsvoordelen. Eventuele verliezen uit het aanmerkelijk belang in WFD15 Duitse Deelnemingen BV kunnen ten laste van het box 2 inkomen van dat kalenderjaar worden gebracht en zo nodig worden verrekend met het box 2 inkomen van het voorafgaande

kalenderjaar en de negen (9) daarop volgende kalenderjaren.

Indien het inkomen uit het belang in WFD15 Duitse Deelnemingen BV wordt belast in box 2, is de rente op de schulden aangegaan ter financiering van het belang in WFD15 Duitse Deelnemingen BV in beginsel aftrekbaar van het inkomen in box 2.

Van een aanmerkelijk belang is sprake indien een Participant, al dan niet tezamen met zijn partner in de zin van de inkomstenbelasting, via het Fonds direct of indirect een belang van 5% of meer in het geplaatste kapitaal van WFD15 Duitse Deelnemingen BV houdt. Van een aanmerkelijk belang is eveneens sprake indien een Participant via het Fonds geen direct of indirect belang van 5% of meer in het geplaatste kapitaal van WFD15 Duitse Deelnemingen BV houdt, maar zijn partner of een bloed- of aanverwant in de rechte lijn van de Participant of zijn partner wel een dergelijk belang houdt. Ook bepaalde stemrechten, winstbewijzen en rechten om Participaties te verwerven worden in aanmerking genomen bij het bepalen of een Participant via het Fonds een aanmerkelijk belang in WFD15 Duitse Deelnemingen BV heeft.

10.4.4 Schenk- en erfbelasting

Ingeval van overlijden van een Participant of ingeval van schenking zal over de waarde in het economische verkeer van de Participatie(s) erfbelasting respectievelijk schenkbelasting zijn verschuldigd. De hoogte van het tarief (10% - 40%), alsmede mogelijke toepassing van een vrijstelling, is mede afhankelijk van de mate van verwantschap tussen betrokkenen. Aangezien de transparantie van het Fonds gewaarborgd dient te worden, dient iedere overdracht van de Participaties krachtens vererving of schenking via het Fonds te lopen.

10.5 Fiscale behandeling Participaties in Nederland: rechtspersonen

Voor in Nederland gevestigde en aan de vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen is het aan een Participant toerekenbare deel van het fiscale resultaat van het Fonds belast met vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting wordt geheven over de inkomsten en de gerealiseerde vermogenswinsten uit de Participaties. Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 25% (2017). Indien een Participant middels zijn Participaties een belang van 5% of meer houdt in WFD15 Duitse Deelnemingen BV zijn de aan deze Participant toerekenbare dividenden en vermogenswinsten gerealiseerd op de aandelen WFD15 Duitse Deelnemingen BV vrijgesteld van vennootschapsbelasting op grond van de deelnemingsvrijstelling.

²⁰ Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, tweede lid, onderdeel b van de Wet IB 2001.

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

Een eventueel verlies uit de Participaties is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van het aandeel van de Participant in het vermogen van het Fonds. Fiscale jaarverliezen kunnen worden verrekend met de winsten over het boekjaar voorafgaande aan het verliesjaar en de negen boekjaren volgend op het verliesjaar.

10.6 Dividendbelasting

De uitkeringen uit het Fonds zijn niet aan dividendbelasting onderworpen. Dividenden die door WFD15 Duitse Deelnemingen BV zijn uitgekeerd aan het Fonds zijn wel onderworpen aan dividendbelasting. Het tarief bedraagt 15% (2017). De dividendbelasting kan door de Participanten worden verrekend met de verschuldigde inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting en zo nodig worden teruggevraagd bij de belastingdienst. Inhouding van dividendbelasting kan achterwege blijven indien de aandelen in WFD15 Duitse Deelnemingen BV voor de Participant een deelneming vormen waarop de deelnemingsvrijstelling van toepassing is.



11. RAPPORTAGE

11.1 Algemeen

Binnen vier weken na afloop van elk kwartaal zal door de Beheerder een kwartaalrapportage worden opgesteld van de opbrengsten en kosten van het Fonds en de vastgoedportefeuille tezamen over de desbetreffende periode, die aan alle Participanten zal worden toegezonden. In de rapportages zal tevens het rendement en de uitkeringen over het desbetreffende kwartaal worden toegelicht. De uitkeringen zullen zoveel mogelijk overeenkomstig de in het Prospectus opgenomen prognoses verlopen en per kwartaal aan de Participanten worden uitbetaald, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

Het eerste boekjaar van het Fonds loopt vanaf datum oprichting tot en met 31 december 2018. Daarna loopt het boekjaar van het Fonds gelijk met het kalenderjaar. Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt de jaarrekening opgemaakt en aan alle Participanten toegestuurd. De jaarrekening wordt zowel enkelvoudig als geconsolideerd opgesteld en zal door een externe accountant worden gecontroleerd. De consolidatie omvat alle in de juridische structuur in hoofdstuk 7 weergegeven entiteiten, met uitzondering van de Beheerder, de Stichting, de Initiatiefnemer en de Bewaarder (derhalve, inclusief de vastgoedportefeuille). Deze jaarrekening wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar vastgesteld door de Algemene Vergadering van Participanten. In de jaarrekening zal verslag worden gedaan van de periodieke taxaties van de Duitse vastgoedportefeuille, alsmede van de intrinsieke waarde van het Fonds. De waardering van de activa en passiva geschiedt naar maatstaven die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd. Ten slotte verstrekt de Beheerder een invulinstructie voor de fiscale aangifte in Box 3 en - voor Participanten die via een besloten vennootschap (BV) participeren - voor de vennootschapsbelasting.

Binnen negen weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar zullen door de Beheerder de halfjaarcijfers worden opgesteld. In deze rapportage zullen onder meer de meest recente balans en winst-en-verliesrekening, alsmede een overzicht van de samenstelling van de beleggingsportefeuille worden opgenomen.

De jaarrekening en de halfjaarcijfers worden op de website van de Beheerder geplaatst (www.hollandimmogroup.nl) en zijn voor de Participanten kosteloos bij de Beheerder verkrijgbaar.

11.2 Risicobeheersystemen

In hoofdstuk 2 zijn materiële risico's weergegeven die zijn verbonden aan het beleggen in het Fonds. De Beheerder heeft maatregelen getroffen om deze risico's te monitoren en te beheersen. In of tegelijkertijd met de jaarrekening zal de

Beheerder verslag doen van het volgende:

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

11.3 Hefboomfinanciering

Onder hefboomfinanciering wordt verstaan het beleggen door het Fonds met gelden die het Fonds heeft geleend. Zoals in hoofdstuk 8.3 is weergegeven gaat het Fonds in beginsel geen financieringen aan (de hypothecaire lening voor de financiering van de vastgoedportefeuille wordt aangegaan door de Vastgoed BV die de winkels in eigendom heeft). Voor zover het Fonds niettemin gelden zou lenen, is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist voor het aangaan of uitbreiden van één of meer leningen indien het totaal van de geleende bedragen € 25.000 of meer zou bedragen. De maximale hefboomfinanciering van het Fonds bedraagt derhalve € 25.000.

Indien naar het oordeel van de Beheerder een verhoging van de maximale hefboomfinanciering wenselijk is, zal de Beheerder:

- » daar de goedkeuring van de Vergadering van Participanten voor verzoeken waarbij een toelichting wordt gegeven op (a) de oorspronkelijke en de herziene maximale hefboomfinanciering, (b) de aard van alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden, (c) de aard van alle eventueel verleende garanties en (d) de in verband hiermee eventuele wijzigingen in dienstverleners aan het Fonds, de Beheerder, de Stichting of de Bewaarder; en
- » indien de Vergadering van Participanten bedoelde goedkeuring verleent, in of tegelijkertijd met de jaarrekening informatie verstrekken over het bedrag van de totale hefboomfinanciering (berekend op de bij of krachtens de wet voorgeschreven methodes).

11.4 Liquiditeitsbeheer

Het liquiditeitsbeheer is beschreven in hoofdstuk 8.5.

Indien:

- » bijzondere regelingen zouden worden getroffen in verband

met de illiquide aard van de activa van het Fonds vermeldt de Beheerder dat onmiddellijk op zijn website alsook in of tegelijkertijd met de jaarrekening, onder vermelding van de aard van de bijzondere regeling, het percentage van de activa waarop dat van toepassing is, op welke activa die bijzondere regelingen van toepassing zijn, de waarderingsmethodiek die wordt toegepast op die activa en hoe op die activa de vergoedingen voor de Beheerder van toepassing zijn; en

» eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds in werking zouden treden die voor de Participanten van materieel belang zijn, meldt de Beheerder dat op zijn website alsook in of tegelijkertijd met de jaarrekening, met een omschrijving van die wijzigingen.

11.5 Waarderingsgrondslagen

11.5.1 Jaarrekening

De jaarrekening van het Fonds zal worden opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De jaarrekening wordt opgesteld in Euro's. De belangrijkste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals deze in de jaarrekening zullen worden gehanteerd, zijn onderstaand weergegeven.

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

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn gewaardeerd tegen reële waarde. De eerste waardering van deze vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en direct toe te rekenen uitgaven zoals overdrachtsbelasting, indien en voor zover van toepassing. De uitgaven na eerste verwerking worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen. Vastgoedbeleggingen worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van de vastgoedbelegging worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging

zich voordoet. Voor ongerealiseerde winsten als gevolg van wijzigingen in de reële waarde wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten, zijnde vorderingen, schulden en geldmiddelen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. Ten aanzien van een eventuele renteswap wordt kostprijs-hedge accounting toegepast teneinde de resultaten naar aanleiding van renteontwikkelingen uit de renteswap en de afgedekte schuld gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening te verwerken.

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst, waarbij vergoedingen ter stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten als integraal onderdeel van de totale huuropbrengsten worden verwerkt.

11.5.2 Prospectus

De in het prospectus gehanteerde grondslagen voor waardering en presentatie sluiten aan op de in de jaarrekening te hanteren grondslagen, met uitzondering van:

- » wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen worden in hoofdstuk 9.3 uitsluitend cumulatief gepresenteerd op beoogd verkoopmoment (einde jaar 10).
- » wijzigingen van de latente belastingverplichting, waarop mutaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van toepassing zijn, zijn niet in de prognose van het direct rendement opgenomen.
- » initiële opstartkosten, waaronder structurerings- en acquisitiekosten. Deze eenmalige fondskosten zijn verantwoord in hoofdstuk 8.1.
- » de in hoofdstuk 9.2.1 opgenomen tabel 'Prognose Direct Rendement' presenteert geen afzonderlijke afschrijvings- of amortisatie-elementen. Derhalve zijn in het overzicht niet opgenomen:
 - » de jaarlijkse amortisatie van de in de bankschulden begrepen bijkomende financieringskosten.
 - » de jaarlijkse amortisatie van vergoedingen ter stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten.

Het aanvullend presenteren van voornoemde elementen in de in hoofdstuk 9.2.1 (Prognose Direct Rendement) en hoofdstuk 9.3 (Prognose Indirect Rendement) gepresenteerde overzichten heeft geen effect op het gepresenteerde Direct Rendement per jaar (hoofdstuk 9.2.1) respectievelijk Indirect Rendement (hoofdstuk 9.3).

12. ONDERZOEKSRAPPORT VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

Aan: de directie van Holland Immo Group B.V.

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in het prospectus van Winkelfonds Duitsland 15 te Eindhoven opgenomen Prognose Direct Rendement (paragraaf 9.2) en Prognose Indirect Rendement (uit verkoop) (paragraaf 9.3) onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van Holland Immo Group B.V. in haar verantwoordelijkheid als initiatiefnemer van Winkelfonds Duitsland 15. De prognose is gebaseerd op de veronderstellingen zoals opgenomen in hoofdstuk 9.2 en 9.3 van het prospectus.

Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3850N, 'Assurance en overige opdrachten met betrekking tot prospectussen'. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de vennootschap, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose in overeenstemming met toegelichte grondslagen resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Oordeel

Naar ons oordeel is de prognose naar behoren opgesteld op basis van de veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 9.2 en 9.3 van het prospectus.

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de Prognose Direct Rendement (paragraaf 9.2) en Prognose Indirect Rendement (uit verkoop) (paragraaf 9.3).

Overige aspecten

1. Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

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

2. Beperking in gebruik

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

Eindhoven, 8 september 2017

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA

APOLLO
OPTIK



and



13. PARTICIPEREN IN WINKELFONDS DUITSLAND 15

Door het volledig invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier Winkelfonds Duitsland 15 en toezending daarvan aan de Beheerder geven beleggers te kennen deel te willen nemen als Participant in Winkelfonds Duitsland 15 en verlenen zij volmacht aan de Beheerder om namens hen de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en het Fonds aan te gaan. Indien op naam van één (potentiële) belegger meerdere inschrijvingen worden ontvangen, worden die als één inschrijving behandeld, voor het totaal aantal Participaties van al die inschrijvingen. Een inschrijving kan door de belegger niet worden ingetrokken.

De deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. De minimum deelname is met twee Participaties. Natuurlijke personen dienen bij het inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen en andere rechtsvormen dienen een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigingsbevoegde(n) mee te sturen en een recent uittreksel uit het handelsregister. Voor verdere voorschriften omtrent identificatie wordt verwezen naar het inschrijfformulier.

Van de toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging, waarin de datum van uitgifte van de Participaties, de (uiterste) datum van storting van het bedrag van € 5.000 (plus Emissiekosten) per Participatie - in beginsel 21 november 2017 - en het rekeningnummer van de Stichting zal zijn vermeld en waarin tevens wordt aangegeven hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. Zonder storting worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties aan de Participanten is 30 november 2017 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. Zodra het Fonds is opgericht ontvangt elke Participant schriftelijk bericht van het resultaat van de aanbidding alsmede kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten, waarbij de Participant tevens wordt geïnformeerd over het rentepercentage waarop de hypothecaire lening is vastgelegd door middel van een renteswap alsook over de looptijd van die renteswap.

De hoogte van de Emissiekosten bedraagt 3% van het bedrag van de deelname.

Eventuele rentebaten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Stichting worden bijgeschreven, vervallen aan het Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, aan alle Participanten toekomen. In totaal zijn 2.520 Participaties beschikbaar. De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit ten laatste

op 30 november 2017 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven (bij een eerdere sluiting van de inschrijving wordt daarvan melding gedaan op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl)). De toewijzing van de Participaties door de Initiatiefnemer vindt plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren. Voor deelname aan het Fonds kunnen, nadat het Prospectus beschikbaar is gesteld, vrijblijvende reserveringen worden toegekend. Deze hebben voorrang bij toewijzing van Participaties indien en voor zover deze binnen tien dagen na het beschikbaar stellen van het Prospectus onherroepelijk zijn gemaakt middels het insturen van het inschrijfformulier.

De Initiatiefnemer behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van reden niet in aanmerking te nemen. De Initiatiefnemer zal het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien niet alle beschikbare Participaties op 30 november 2017 zijn geplaatst of de overeenkomst tot koop en verwerving van de objecten niet wordt nagekomen. Indien het aanbod en eventuele toewijzingen worden ingetrokken, vindt de emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort.

Uitgifte van de Participaties aan de Participant vindt plaats bij het aangaan van het Fonds krachtens artikel 5 lid 3 van de Fondsvoorwaarden.

Het Prospectus is geldig tot sluiting van de inschrijving voor deelname (en uiterlijk tot twaalf maanden na het uitbrengen van het Prospectus).



14. INITIATIEFNEMER IN HANDELSPLATFORM

14.1 Initiatiefnemer

Winkelfonds Duitsland 15 is een initiatief van Holland Immo Group BV (Initiatiefnemer).

Holland Immo Group BV stelt zich ten doel het initiëren van beleggingen voor particuliere en institutionele beleggers door hen te laten participeren in vastgoed gerelateerde beleggingen met een stabiel rendement. De directie van Holland Immo Group BV bestaat uit de volgende personen:

mr. M. Kühl MRICS, directievoorzitter, voltooide zijn studie Fiscaal Recht aan de Katholieke Universiteit Brabant. Werkte ruim tien jaar als belastingadviseur bij Arthur Andersen. Specialisatie in de onroerend goed transactiepraktijk binnen de Real Estate Services Groep van Arthur Andersen, alsmede specialist in beursgangen en bedrijfsovernames. Doceerde in het opleidingstraject binnen de Nederlandse Vereniging van Participatiemaatschappijen. Begeleidde vanaf medio 1998 als zelfstandig fiscalist een groot aantal vastgoedtransacties voor (institutionele) beleggers. Bij Holland Immo Group BV gevestigd te Eindhoven is de heer Kühl als bestuurder verantwoordelijk voor investeringsanalyses en vastgoedfinanciering, alsmede fondsstructurering. Daarnaast neemt hij zitting in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV gevestigd te Eindhoven, Eagle Beheer BV en Eagle Management BV die zijn gevestigd te Valkenswaard, en Mountside Beheer BV (voorheen: Holland Immo Group II/Flight Forum Beheer BV) die is gevestigd te Eindhoven. Verder is de heer Kühl bestuurder geweest bij Kühl & Partners Mergers & Acquisitions BV, welke vennootschap inmiddels vrijwillig is geliquideerd wegens beëindiging van de onderneming. Tot slot is de heer Kühl bestuurslid en vice-voorzitter van de branchevereniging voor aanbieders van vastgoedbeleggingsproducten (FORUMVAST Belangenvereniging Aanbieders Vastgoedbeleggingsproducten).

mr. T. Kühl, directeur, voltooide zijn studie Fiscaal Recht aan de Katholieke Universiteit Brabant. Werkte ruim tien jaar als belastingadviseur, waaronder de laatste jaren bij Ernst & Young in de internationale belastingpraktijk en als regiocoördinator van de Onroerend Goed Groep in Eindhoven. Was vanaf medio 1998 als zelfstandig fiscalist betrokken bij een groot aantal vastgoedtransacties en vastgoedinitiatieven. Bij Holland Immo Group BV is de heer Kühl als bestuurder verantwoordelijk voor het financiële en operationele fondsbeheer. Daarnaast neemt hij zitting in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV gevestigd te Eindhoven. Verder neemt hij zitting in het bestuur van Spider Beheer BV en Spider Management BV die zijn gevestigd te Valkenswaard, en Mountside Beheer BV (voorheen: Holland Immo Group II/Flight Forum Beheer BV) en BVA Vastgoed Beheer BV die zijn gevestigd in Eindhoven. Tot slot is de heer Kühl bestuurder geweest bij Holland Immo Group/Multi Media Park Beheer BV en Kühl & Partners Tax

Consultants BV, welke vennootschappen inmiddels vrijwillig zijn geliquideerd wegens beëindiging van de onderneming.

De heren M. Kühl en T. Kühl zijn broers.

Met betrekking tot de heren M. Kühl en T. Kühl is geen informatie bekend te maken omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorgaande vijf jaar, omtrent faillissementen of surséances waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren, door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan zij het voorwerp hebben uitgemaakt, onbekwaam verklaring in de voorgaande vijf jaar door een rechterlijke instantie om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. Ook met betrekking tot de Beheerder is geen informatie bekend te maken als hiervoor bedoeld.

Naast de heren M. Kühl en T. Kühl wordt het management team van Holland Immo Group BV gevormd door de heer L.M. Antonis en mevrouw M.F.H. Goesten.

L.M. Antonis was ruim zeventien jaar verbonden aan Janssen & Tempelaars Groep BV gevestigd te Eindhoven, een gerenommeerde organisatie op het gebied van assurantiën en financiële planning in Zuid-Nederland, waarvan de laatste tien jaar als directeur-aandeelhouder (sinds 2001 onderdeel van Cantos - Malherbe BV, zijnde een dochtermaatschappij van ING Groep). Bij Holland Immo Group BV is de heer Antonis sinds 2003 verantwoordelijk voor investor relations.

M.F.H. Goesten MSRE voltooide haar studie Master of Science in Real Estate aan de Universiteit van Amsterdam. Werkte ruim veertien jaar als property-, asset- en investmentmanager, onder andere bij WPM Winkelcentrummanagement alsmede de laatste tien jaar bij Holland Immo Group. Bij Holland Immo Group BV is mevrouw Goesten mede verantwoordelijk voor de acquisitie, dispositie en financiering van de vastgoedportefeuilles. Daarnaast neemt zij zitting in het bestuur van Jules Management BV gevestigd te Kerkrade.

Holland Immo Group BV heeft geen Raad van Commissarissen ingesteld.

14.2 Holland Immo Group Beheer II BV

Naast alle aandelen in het kapitaal van de Beheerder houdt de Initiatiefnemer ook alle aandelen in het kapitaal van Holland Immo Group Beheer II BV. Holland Immo Group Beheer II BV beheert de volgende, eerder geplaatste vastgoedfondsen van Holland Immo Group:

- » Holland Immo Group VIII/Woningfonds CV (aangegaan op 15 april 2004, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 17164211);
- » Holland Immo Group IX/Woningfonds CV (aangegaan op 15 juli 2004, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 17166996);
- » Holland Immo Group XII/Retail Residential Fund CV (aangegaan op 7 november 2005, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 17183353);
- » Holland Immo Group XIV/Woningfonds CV (aangegaan op 3 april 2006, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 17189397);
- » Holland Immo Group XV/Retail Residential Fund CV (aangegaan op 16 augustus 2006, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 17194478);
- » Holland Immo Group XVI/Winkelfonds CV (aangegaan op 30 mei 2006, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 17191594);
- » Holland Immo Group XVII/German Retail Fund NV (opgericht op 16 juli 2008, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 17229781);
- » Winkelvastgoedfonds Duitsland NV (opgericht op 30 maart 2010, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 17282549);
- » Winkelvastgoedfonds Duitsland 2 NV (opgericht op 13 juli 2010, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 50391720);
- » Winkelvastgoedfonds Duitsland 3 NV (opgericht op 21 december 2010, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 51494418);
- » Winkelvastgoedfonds Duitsland 4 NV (opgericht op 28 juni 2011, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 53027892);
- » Winkelvastgoedfonds Duitsland 5 NV (opgericht op 20 december 2011, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 53493869);
- » Winkelfonds Duitsland 6 NV (opgericht op 11 juli 2012, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 54978017);
- » Parking Fund Nederland I (opgericht op 19 december 2012); en
- » Winkelfonds Duitsland 7 NV (opgericht op 27 februari 2013, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 56434650).

14.3 Handelsplatform Participatieaanbod.nl (www.participatieaanbod.nl)

Participatieaanbod.nl is het platform voor handel in participaties. Participatieaanbod.nl brengt eigenaren en geïnteresseerden in niet-beursgenoteerde producten zoals participaties in vastgoedfondsen, cv's, obligaties en aandelen bij elkaar. Holland Immo Group heeft voor Participatieaanbod.nl gekozen vanwege het laagdrempelige karakter van dit online handelsplatform, dat enkel voorziet in het bij elkaar brengen van gegadigde partijen, terwijl vervolgens het tot stand komen van een verkoop en de afwikkeling van een transactie eenvoudig aan partijen en de fondsaanbieder wordt overgelaten.



15. OVERIGE BETROKKEN PARTIJEN

15.1 Stichting Winkelfonds Duitsland 15

Als bestuur van Stichting Winkelfonds Duitsland 15 (de Stichting) treden op Prof. mr. C.A. Adriaansens en mr. M.H.F. van Buuren.

Prof. mr. C.A. Adriaansens is, naast zijn functie als bestuurder van de Stichting, bestuurder van verschillende stichtingen die een rol spelen bij beleggingsinstellingen van Holland Immo Group die vergelijkbaar is met de rol van de Stichting. Verder is hij bestuurder van Hortensia Legal BV, juridische adviespraktijk voor de bona fide vastgoedbranche, alsmede als 'of counsel' verbonden aan STIJL Advocaten te Amsterdam. Daarnaast is hij voorzitter van de Raad van Toezicht van het Economisch Instituut voor de Bouw en voorzitter van de Stichting Geschillenbeslechting Vastgoedbeheer. Tot 2005 was hij advocaat en partner bij Loyens & Loeff advocaten, notarissen en belastingadviseurs, Praktijkgroep Onroerend Goed en tot 2009 was hij als adviseur (of counsel) aan dit kantoor verbonden. Tot 2009 was hij raadsheer/raadsheer-plaatsvervanger bij het gerechtshof te 's-Hertogenbosch. Tot 1 november 2012 was hij bijzonder hoogleraar Vastgoedrecht aan de Universiteit Maastricht. Adriaansens is gespecialiseerd in bouw- en huurrecht. Hij studeerde Nederlands recht aan de Katholieke Universiteit Brabant (1973) en promoveerde aan de Technische Universiteit Delft (1990). Hij heeft vele publicaties op zijn naam staan.

mr. M.H.F. van Buuren is, naast zijn functie als bestuurder van de Stichting, bestuurder van verschillende stichtingen die een rol spelen bij beleggingsinstellingen van Holland Immo Group die vergelijkbaar is met de rol van de Stichting. Verder is hij bestuurder van Rechtstaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs BV, gevestigd te Amsterdam. Hij studeerde aan de Erasmus Universiteit van Rotterdam en begeleidt Nederlandse en buitenlandse cliënten bij het uitvoeren van vastgoedtransacties in de ruimste zin des woords. Daarnaast houdt hij zich bezig met het realiseren van nieuwbouwprojecten, inclusief de structurering en de financiering daarvan, alsmede met de aan vastgoed gerelateerde beheerwerkzaamheden. Van Buuren is altijd in de juridische begeleiding van vastgoed werkzaam geweest, eerst in het bedrijfsleven en later in de advocatuur. Voorts is hij lid van de Raad van Commissarissen van M. Caransa BV, gevestigd te Amsterdam.

15.2 Bewaarder

Als Bewaarder in de zin van de Wft treedt op TCS Depositary BV. De Bewaarder heeft een vergunning van De Nederlandsche Bank NV op grond van de Wet toezicht trustkantoren. Het beleid binnen de Bewaarder wordt bepaald door de heer drs. M. Schimmelpenninck en mevrouw B.H.W.M. van den Broek.

Drs. M. Schimmelpenninck (1953) studeerde in Leiden Nederlands recht tot en met het kandidaatsexamen en Bedrijfskunde aan de Interfaculteit Bedrijfskunde die in Delft gevestigd was (nu onderdeel van de Erasmus Universiteit). Hij is altijd werkzaam geweest in de financiële dienstverlening. Eerst bij de Amro Bank en ABN AMRO in binnen- en buitenland (kredietverlening, private equity, commercial banking) en daarna bij GE-Capital (verzekeringen) in Nederland. In 2002 richtte hij zijn eigen trustkantoor op. In 2004 verkreeg hij als een van de eerste trustkantoren een vergunning krachtens de Wtt. Sinds 2008 is Schimmelpenninck aandeelhouder en directeur van TeslinCS, waartoe sinds 2014 ook TCS Depositary BV behoort. Hij is vertrouwd met de regelgeving betreffende trustkantoren en alternatieve investeringsfondsen (AIFMD) en geeft naast Birgitte van den Broek leiding aan TCS Depositary BV. Naast zijn professionele activiteiten is Schimmelpenninck actief in besturen van enige Algemeen Nut Beogende Instellingen en een Natuurschoonwet BV

B.H.W.M van den Broek (1962) heeft zeer ruime ervaring met en kennis van dienstverlening aan onder toezicht staande instellingen. Zij is economisch geschoold (HEAO RA-variant en Economie aan de Vrije Universiteit in Amsterdam). Door haar ervaring eerst bij Coopers & Lybrand en het sinds 2001 als leidinggevende van Teslin Corporate Services BV (nu TeslinCS, houdster van TCS Depositary BV) is zij in staat (financiële) structuren, kasstromen, rapportages en jaarstukken op te stellen en daar waar deze worden aangeleverd, gedegen te analyseren. TeslinCS met haar werkmaatschappijen is lid van Holland Quaestor. Mevrouw Van den Broek maakt deel uit van de werkgroep binnen deze branchevereniging. De werkgroep heeft als taak om een keurmerk tot stand te brengen voor de leden. Zij is directeur en aandeelhouder van TeslinCS en is sinds 2008 naast Max Schimmelpenninck mede beleidsbepaler van de TeslinCS groep, waaronder TCS Depositary BV. Met laatstgenoemde vennootschap is inmiddels ervaring opgedaan met diverse alternatieve investeringsfondsen.

15.3 Taxateur

Als taxateur heeft Cushman & Wakefield LLP, German Branch (te Frankfurt am Main, Duitsland) opgetreden. Cushman & Wakefield LLP, German Branch is sinds 22 december 2016 geregistreerd in het handelsregister te Frankfurt am Main (Duitsland) onder nummer HRA 49391. Cushman & Wakefield LLP, German Branch is een Duits bijkantoor van Cushman & Wakefield LLP. Cushman & Wakefield LLP is opgericht op 24 mei 2007 en geregistreerd in het handelsregister (Companies House Cardiff) te Cardiff, Engeland onder nummer OC328588. Cushman & Wakefield LLP maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van Cushman & Wakefield. Deze combinatie telt circa 45.000 vaste medewerkers en is wereldwijd actief met 300

vestigingen in meer dan 70 landen. Cushman & Wakefield behoort tot de top-3 vastgoedadviseurs wereldwijd. In Duitsland werd door Cushman & Wakefield in 2016 voor circa € 41 miljard aan vastgoed getaxeerd, waarvan circa € 11 miljard aan winkelvastgoed.

Voor de taxaties zijn de volgende methoden gebruikt:

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn.

De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren:

Markt:

- » vraag en aanbod op de markt
- » ontwikkeling rendementen
- » inflatieverwachting
- » rentestand en -ontwikkeling

Locatie:

- » omgevingsfactoren
- » parkeermogelijkheden
- » infrastructuur
- » bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer
- » voorzieningen als winkels, woningen, horeca, banken en scholen
- » (bouw)ontwikkelingen met betrekking tot vergelijkbare onroerende zaken

Onroerende zaak:

- » zakelijke en andere lasten
- » bouwaard en kwaliteitsniveau
- » staat van onderhoud
- » ouderdom
- » stand en ligging
- » gebruiksmogelijkheid

Huurwaardekapitalisatiemethode

De onderhandse verkoopwaarde is bepaald aan de hand van de bruto-markthuurwaarde van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen en/of terreinen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere, door opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto-rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is

gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven.

Het eventuele verschil tussen de actuele huuropbrengst en de markthuurwaarde is verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en) (contante waarde).

Notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Rekening is gehouden met kosten voor leegstand, waaronder huurderiving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten en kosten ten behoeve van marketing, publiciteit, toezicht, instandhouding en aanpassing en/of renovatie.

Contante waardemethode (DCF)

Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en kosten contant gemaakt naar de waardepeildatum.

Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingsperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van de onroerende zaak in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (gewenste disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- » een bepaalde beschouwingsperiode
- » een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage
- » een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatiekosten
- » de eindwaarde welke is de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode
- » huurbetalingen per kwartaal vooraf
- » uitgaven worden halverwege het jaar gerealiseerd

Als benadering voor het gewenste rendement wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste tienjarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert.

Het waardebegrip dat wordt gehanteerd, is de marktwaarde. De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Bovenstaande taxatiemethoden zijn in overeenstemming met:

- » RICS' Red Book, 9^{de} Editie, januari 2014;
- » International Valuation Standards 2013 (uitgegeven door The International Valuation Standards Committee (IVSC)).

15.4 Due diligence onderzoek

De diverse onderdelen van het due diligence onderzoek zijn onder coördinatie van Holland Immo Group BV uitgevoerd door de volgende (waaronder Duitse) adviseurs:

1. commercieel due diligence: Cushman & Wakefield LLP, Frankfurt, Duitsland;
2. juridisch due diligence: Simmons & Simmons, Frankfurt, Duitsland;
3. technisch en milieu due diligence: SGS Search Ingenieursbureau BV, Heeswijk.

De objecten en de over te nemen Vastgoed BV zijn in het kader van het due diligence onderzoek beoordeeld op bouw- en milieutechnisch, financieel, juridisch en commercieel gebied, zoals in het bijzonder:

- » bouwtechnische aspecten (inclusief staat van onderhoud);
- » financiële aspecten (huurlijsten, marktconformiteit van de huren, huurverhogingen, begrotingen en doorbelasting van Exploitatiekosten aan huurders);
- » commerciële aspecten van de winkelbeleggingen zoals de omgevingsfactoren, concurrentiepositie en continuïteit op de (middel)lange termijn, kwaliteit van huurders en branchering, alsmede indien van toepassing het bijzondere parkeerregime bij deze winkelbeleggingen;
- » juridische aspecten zoals eigendomsverhoudingen, gevestigde erfdienstbaarheden, toetsing van gebruik aan bestemmingsplan, garantiebepalingen uit de bouwfase, onderhoudscontracten, huurcontracten inclusief indexeringsclausules, bijzondere indexvrije perioden en bijzondere opzeggingsrechten, alsmede juridische verplichtingen van de over te nemen Vastgoed BV;
- » milieuaspecten zoals bodemgesteldheid en aanwezigheid van schadelijke (bouw)stoffen.

15.5 Vastgoedbeheer

Professioneel beheer is essentieel voor een blijvend goed functioneren van een winkelportefeuille. Niet alleen vanuit administratief en technisch oogpunt, maar bij winkels juist ook vanuit commercieel oogpunt is professioneel beheer cruciaal om de aantrekkelijkheid van een winkelobject of winkelcentrum voor de consument te waarborgen en te optimaliseren vanuit een adequate branchemix. Het winkelaanbod dient daarom bewaakt te worden, evenals de commerciële uitstraling van de individuele huurders. Teneinde goed beheer te waarborgen, wordt voor het beheer van de vastgoedportefeuille een samenwerking aangegaan met Ten Brinke Asset Management BV.

Ten Brinke Asset Management BV (gevestigd te Varsseveld, opgericht op 28 juni 2005 en geregistreerd bij het

handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09152430) is een dochteronderneming van Ten Brinke Groep BV. Ten Brinke Groep BV is een Nederlandse onderneming, meer dan honderd jaar oud, met in totaal circa 450 werknemers, met een internationale vertegenwoordiging met vestigingen in onder meer Nederland, Spanje, Engeland en Duitsland. Als ontwikkelaar heeft Ten Brinke International BV, dat eveneens een dochteronderneming is van Ten Brinke Groep BV, het onderhavige object gerealiseerd. Ten Brinke Asset Management BV verzorgt zowel het technische als het financiële beheer voor het object in Geilenkirchen.

15.6 Overige informatie

Met uitzondering van de Bewaarder staat geen van de partijen die in dit hoofdstuk zijn genoemd onder toezicht van een financiële toezichthouder.

Voor zover het Fonds, Vastgoed Holding en de Vastgoed BV's daarvan op de hoogte zijn, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal van of stemrechten in het Fonds, Vastgoed Holding of de Vastgoed BV's bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld.



16. BELANGRIJKE INFORMATIE

Holland Immo Group Beheer BV is verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie, mede ten aanzien van de plaatsing van Participaties door een financieel intermediair die toestemming heeft verkregen om het Prospectus te gebruiken. Daarnaast is PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV te Rotterdam (met statutaire zetel te Amsterdam) verantwoordelijk voor de in hoofdstuk 10 van het Prospectus verstrekte informatie. Deloitte Accountants BV te Eindhoven (met statutaire zetel te Rotterdam) heeft de inhoud en inkleding van hoofdstuk 12 van het Prospectus en het Assurancerapport in bijlage IV bepaald. PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV respectievelijk Deloitte Accountants BV hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van hoofdstuk 10 respectievelijk 12 en het Assurancerapport in bijlage IV bij het Prospectus, in welke hoofdstukken en bijlage hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

Geen van PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV en Deloitte Accountants BV houdt enig wezenlijk belang - of zal voorzienbaar enig wezenlijk belang houden - in het Fonds, in Vastgoed Holding, WFD15 Duitse Deelnemingen BV of in een Vastgoed BV.

Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover Holland Immo Group Beheer BV bekend is, verklaart zij dat de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens in hoofdstuk 10 van het Prospectus waarvoor zij verantwoordelijk is, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

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

De Beheerder verleent toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus bij hun activiteiten in de plaatsing van de Participaties in Nederland. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt op 30 november 2017 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven of op het moment waarop de Beheerder op haar website (www.hollandimmogroup.nl) kenbaar heeft gemaakt het

aanbod in te trekken. Gedurende de voormelde periode kunnen financiële intermediairs de Participaties plaatsen. **De financiële intermediairs zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken. Elke financiële intermediair die het Prospectus gebruikt dient op zijn website te vermelden dat het Prospectus wordt gebruikt overeenkomstig de toestemming tot gebruik van de Beheerder en de daaraan verbonden voorwaarden.**

Op het Prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen I tot en met V worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname in het Fonds kunnen potentiële beleggers generlei recht aan het Prospectus ontleen. Analyses en berekeningen in het Prospectus vormen geen garantie voor het door het Fonds te behalen rendement. Potentiële investeerders wordt aangeraden een Participatie zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en deze te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie. De Initiatiefnemer en de Beheerder hebben zich laten adviseren door de in het Prospectus genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in Winkelfonds Duitsland 15, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

Eindhoven, 8 september 2017, Holland Immo Group Beheer BV



BIJLAGE I - FONDSVOORWAARDEN WINKELFONDS DUITSLAND 15

Definitie

Artikel 1.

1. De volgende begrippen hebben in deze voorwaarden de hierna omschreven betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt:
 - 'Accountant': de registeraccountant of Accountant-Administratieconsulent als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek die de opdracht heeft de door de Beheerder opgemaakte jaarrekening van het Fonds te onderzoeken;
 - 'Beheerder': Holland Immo Group Beheer BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5657 DD) Eindhoven, Flight Forum 154;
 - 'Bewaarder': TCS Depositary BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 11;
 - 'Emissiekosten': drie procent (3%) van de Uitgifteprijs, vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties;
 - 'Fonds': het fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 2, die het Fondsvermogen vormt;
 - 'Fondsactiva': de goederen waarvan de Stichting de juridische eigendom houdt of de rechthebbende is, zulks voor rekening en risico van de Participanten;
 - 'Fondspassiva': de verplichtingen die de Stichting op diens naam, al dan niet daartoe vertegenwoordigd door de Beheerder, aangaat voor rekening en risico van de Participanten;
 - 'Fondsvermogen': de gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva;
 - 'Fondsvoorwaarden': deze fondsvoorwaarden van Winkelfonds Duitsland 15;
 - 'Inkoopprijs': het bedrag waartegen één (1) Participatie in het kader van een Overdracht wordt ingekocht door het Fonds die gelijk is aan de Uitgifteprijs voor uitgifte van één (1) Participatie in het kader van een Overdracht (zoals bepaald in artikel 5 lid 9);
 - 'Objecten': het vastgoed als beschreven in hoofdstuk 6 van het Prospectus;
 - 'Overdracht': de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties;
 - 'Participant': de natuurlijke persoon, rechtspersoon of fiscaal niet-transparante personenvennootschap of een fiscaal niet-transparant fonds voor gemene rekening, die één of meer Participaties houdt (of die daaraan voorafgaand Participaties toegekend heeft gekregen als beschreven in hoofdstuk 13 van het Prospectus);
 - 'Participatie': het recht van deelname aan het Fonds, dat een (niet nominale) vordering op de Stichting vormt ter grootte van het Fondsvermogen gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Stichting is uitsluitend opeisbaar in verband met het bepaalde in artikel 25 lid 4;
 - 'Prospectus': het prospectus van het Fonds als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht;
 - 'Register': het in artikel 8 lid 1 omschreven register;
 - 'Stichting': Stichting Winkelfonds Duitsland 15, een stichting, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5657 DD) Eindhoven, Flight Forum 154;
 - 'Vastgoed BV's': een of meerdere van de in hoofdstuk 4 van het Prospectus gedefinieerde Vastgoed BV's;
 - 'Vastgoed Holding': de in hoofdstuk 4 van het Prospectus gedefinieerde Vastgoed Holding;
 - 'Uitgifteprijs': het bedrag waartegen één (1) Participatie wordt uitgegeven (a) op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan zoals is bepaald in artikel 5 lid 3 of (b) in het kader van een Overdracht zoals bepaald in artikel 5 lid 9;
 - 'Vergadering': de vergadering van Participanten;
 - 'Wetswijziging': elke wijziging in wet- of regelgeving of het effectief van toepassing worden daarvan, waaronder mede is begrepen nadere regelgeving die is afgekondigd door bevoegde instanties zoals de Autoriteit Financiële Markten of De Nederlandsche Bank NV;
 - 'Winstdelende Lening': de "Winstdelende Lening" zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus.
2. In het enkelvoud uitgedrukte definitie omvatten tevens de meervoudsvorm en vice versa.

Rechtsvorm, naam, duur en zetel

Artikel 2.

1. Het Fonds is of beoogt te zijn een volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting.
2. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde omtrent (besluitvorming in) de

Vergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon.

3. Het Fonds draagt de naam 'Winkelfonds Duitsland 15'.
4. Het Fonds wordt met ingang van de datum waarop voor het eerst Participaties worden uitgegeven aangegaan voor onbepaalde tijd, en houdt kantoor te Eindhoven.

Doel

Artikel 3.

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in de financiering van de Objecten, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, in de ruimste zin van het woord.

Fondsvermogen

Artikel 4.

1. Gedurende de looptijd van het Fonds bestaat het Fondsvermogen uit gelden die tegenover de uitgifte van Participaties aan de Stichting zijn betaald, de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de Winstdelende Lening en liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen die voortvloeien uit (het beleggen in) de Winstdelende Lening.
2. Een Participant kan niet worden gedwongen meer bij te dragen aan het Fondsvermogen dan de Uitgifteprijs van zijn Participaties.

(Uitgifte, inkoop en overdracht van) Participaties

Artikel 5.

1. Participaties luiden op naam en in euro. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden. Er worden geen bewijzen van Participaties uitgegeven.
2. Vervreemding en overdracht van Participaties kan niet plaatsvinden anders dan door middel van een Overdracht.
3. Op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan worden 2.520 (tweeduizend vijfhonderdtwintig) Participaties uitgegeven tegen een Uitgifteprijs van elk EUR 5.000 (vijfduizend euro) (exclusief Emissiekosten). In totaal wordt derhalve voor EUR 12.600.000 (twaalf miljoen zeshonderdduizend euro) aan Participaties uitgegeven.
4. Na de dag waarop het Fonds is aangegaan worden slechts Participaties ingekocht en uitgegeven in het kader van een Overdracht. Het is beoogd dat te allen tijde 2.520 (tweeduizend vijfhonderdtwintig) Participaties uitstaan. De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop een Overdracht kan plaatsvinden.
5. Voor de deelname aan het Fonds op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan dient, nadat een inschrijfformulier overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus is ingediend, de Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties en vermeerderd met de Emissiekosten, uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum te zijn ontvangen op de bankrekening van de Stichting.
6. Voor een verzoek tot Overdracht dient een standaardformulier (verzoek tot Overdracht), die op verzoek wordt verstrekt door de Beheerder, ingevuld en ondertekend tezamen met de daarin genoemde bijlagen in het bezit van de Beheerder te worden gesteld. Een Overdracht is uitsluitend mogelijk voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties).
7. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent een verzoek tot Overdracht, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 4. Een verzoek tot Overdracht kan geheel of gedeeltelijk worden geweigerd en wordt in ieder geval geweigerd indien de Overdracht naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten, (b) de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (c) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden of (d) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.
8. Na ontvangst van een verzoek tot Overdracht bericht de Beheerder de verzoeker zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk omtrent het besluit als bedoeld in lid 7 onder aangeven, indien van toepassing, de datum waarop de Overdracht zal plaatsvinden.
9. De Participant die overeenkomstig het bepaalde in dit artikel in het kader van een Overdracht Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt binnen 14 (veertien) dagen na de dag van Overdracht van de Stichting de Inkoopprijs voor de desbetreffende Participaties. De partij als bedoeld in de laatste volzin van lid 6 waaraan de desbetreffende Participaties in het kader van de hier bedoelde Overdracht worden uitgegeven ontvangt tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies omtrent zijn identificatie en

betaling van de Uitgifteprijs voor de in dit lid bedoelde Participaties; het desbetreffende bedrag (Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal uit te geven Participaties) dient ten minste 2 (twee) werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van Overdracht te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Stichting. Met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 7.4.2 van het Prospectus en deze Fondsvoorwaarden worden de Inkoopprijs en de Uitgifteprijs door de Beheerder vastgesteld. Behoudens grove nalatigheid van de Beheerder bij de vaststelling van de Inkoopprijs en de Uitgifteprijs worden (voormalige) Participanten niet gecompenseerd voor onjuiste berekening daarvan. De Participant als bedoeld in de eerste volzin van dit lid is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de Overdracht ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.

10. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de in het kader van een Overdracht uit te geven Participaties.
11. Participaties worden niet uitgegeven indien de Stichting de Uitgifteprijs daarvoor niet heeft ontvangen. De verbintenis tot betaling van de Uitgifteprijs is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Stichting.
12. Onverminderd het bepaalde in artikel 3:259 Burgerlijk Wetboek kunnen Participaties niet worden bezwaard met een pandrecht of ander beperkt recht.

Wijze van levering van Participaties

Artikel 6.

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 5 geschiedt de levering van Participaties bij onderhandse of notariële akte; in het geval de Beheerder of de Stichting geen partij is bij die akte dient mededeling van de levering plaats te vinden aan de Beheerder respectievelijk de Stichting.
2. Behoudens in het geval dat de Beheerder en de Stichting zelf bij bedoelde akte partij zijn, kunnen de aan de Participaties verbonden rechten eerst jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting worden uitgeoefend nadat de akte aan de Beheerder respectievelijk de Stichting is betekend.
3. Op de uitgifte van Participaties is het bepaalde in de leden 1 en 2 van overeenkomstige toepassing.

Vermindering Fondsvermogen, inkoop en intrekking Participaties

Artikel 7.

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 4 kan de Vergadering, op voorstel van de Beheerder, besluiten tot vermindering van het Fondsvermogen door intrekking van Participaties. Intrekking van Participaties kan uitsluitend Participaties betreffen die zijn ingekocht.

Register van Participanten

Artikel 8.

1. De Beheerder houdt een Register waarin de namen en adressen - waaronder adressen voor elektronische post (e-mail) - van alle Participanten worden opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de Participaties hebben verkregen, het aantal van de door hen gehouden Participaties, uitkeringen die zij ten laste van het Fondsvermogen hebben ontvangen en hun bankrekeningnummers.
2. Het Register wordt regelmatig bijgehouden en ligt ten kantore van de Beheerder ter inzage van de Participanten.
3. De Beheerder verstrekt desgevraagd aan een Participant een uittreksel uit het Register met betrekking tot zijn rechten tot Participaties.
4. Het is de Beheerder toegestaan informatie uit het Register te verstrekken aan derden, waaronder de Autoriteit Financiële Markten, de belastingdienst en De Nederlandsche Bank NV, indien dat bij of krachtens de wet of krachtens rechterlijke uitspraak is geboden.
5. Iedere Participant is verplicht aan de Beheerder onverwijld schriftelijk opgave te doen van mutaties in hun gegevens die zijn opgenomen in het Register.
6. In geval een Participant heeft nagelaten zijn (juiste) gegevens of mutaties daarin op te geven voor opname in het Register, komt dat voor risico van de Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant oproepingen en mededelingen in ontvangst te nemen.

Participaties behorende tot een gemeenschap

Artikel 9.

Indien Participaties tot een gemeenschap behoren, kunnen de gezamenlijke deelgenoten zich slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon in de Vergadering en tegenover de Beheerder en de Stichting doen vertegenwoordigen. De

bedoelde aangewezen persoon wordt opgenomen in het Register.

Oproepingen en mededelingen

Artikel 10.

1. Oproepingen en mededelingen geschieden per elektronische post of bij (al dan niet aangetekende) brief of deurwaardersexploit. Indien het betreft oproepingen en mededelingen aan Participanten, geschieden deze aan de in het Register opgenomen adressen. Betreft het mededelingen door Participanten aan de Beheerder of Stichting dan geschieden deze aan hun kantooradres.
2. Als datum van een oproeping of mededeling geldt de datum als vermeld op de ontvangstbevestiging van de e-mail, de datum van het stempel van het bewijs van terpostbezorging van de aangetekende brief respectievelijk van verzending daarvan respectievelijk van de dag van betekening van het deurwaardersexploit.
3. Mededelingen die krachtens de wet of de Fondsvoorwaarden aan de Vergadering moeten worden gericht, kunnen geschieden door opneming in de oproepingsbrieven.

Beheerder, Stichting, Bewaarder

Artikel 11.

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 wordt het Fonds voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
 2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Stichting; de Stichting houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Stichting inzake het Fonds aangegaan, dit alles - onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 - voor rekening en risico van de Participanten.
 3. De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:62n Wft).
 4. De Bewaarder draagt zorg voor onder andere het volgende:
 - verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening als bedoeld in artikel 13 lid 4 onder a;
 - verifiëren dat alle gelden die behoren tot de Fondsactiva worden aangehouden op een bankrekening als bedoeld in artikel 13 lid 4 onder a;
 - monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de Fondsactiva en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
 - verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
 - verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
 - verifiëren dat de Fondsactiva op naam staan van de Stichting;
 - verifiëren dat de waardering van het Fondsvermogen plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen; en
 - meer in het algemeen:
 - verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen en, indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, het opstarten van een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de Autoriteit Financiële Markten en/of de Participanten kan informeren.
- Het bepaalde in dit lid 4 is een beknopte weergave van de overeenkomst inzake bewaring die de Beheerder en het Fonds mede ten behoeve van de Participanten met de Bewaarder zijn aangegaan. Aan het bepaalde in dit lid kunnen dan ook geen rechten worden ontleend en uitsluitend het bepaalde in bedoelde overeenkomst inzake bewaring is bindend. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.
5. In de overeenkomst inzake bewaring als bedoeld in het voorgaande lid is (mede ten behoeve van de Participanten) een beding opgenomen op grond waarvan de Bewaarder aansprakelijk is jegens het Fonds en de Participanten, indien de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn (2011/61/EU) met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt. Verder is een beding in de overeenkomst inzake bewaring opgenomen dat het Fonds de Bewaarder vrijwaart van schade die de Bewaarder lijdt in verband met zijn optreden als - of in zijn hoedanigheid van - Bewaarder voor het Fonds, voor zover die schade niet is veroorzaakt doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt.
 6. Ieder van de Beheerder en de Stichting handelt in de uitoefening van hun respectievelijke functies in het belang van de

Participanten.

7. De Beheerder behandelt de Participanten onder vergelijkbare omstandigheden op gelijke wijze.
8. Zowel de Beheerder als de Stichting is verplicht aan de Participanten, hun vertegenwoordigers en rechtsopvolgers inzage te geven in stukken met betrekking tot het Fonds waarover zij beschikken, voor zover zulks nodig is voor de administratieve afwikkeling van de zaken van Participanten.
9. Van een verzoek aan de Autoriteit Financiële Markten ingevolge artikel 1:104 lid 1 onder a Wet op het financieel toezicht tot intrekking van de aan de Beheerder verleende vergunning zal de Beheerder schriftelijk mededeling doen aan de Participanten.
10. Met het aanvaarden van de Fondsvoorwaarden kan de Beheerder niet geacht worden zich tot exclusiviteit jegens het Fonds te hebben verbonden. Het staat de Beheerder vrij om, onverminderd de beperkingen bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht, op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen.
11. Het is de Stichting niet toegestaan actief te zijn anders dan als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wet op het financieel toezicht.
12. De Stichting is jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht aansprakelijk voor door hen geleden schade voor zover die schade het gevolg is van de opzet of grove schuld van de Stichting.

Vertegenwoordiging

Artikel 12.

1. De Beheerder noch de Stichting is bevoegd om (een of meerdere van) de Participanten te vertegenwoordigen.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 13 is de Beheerder bevoegd om de Stichting te vertegenwoordigen bij het aangaan van verplichtingen ten laste van en verbintenissen met betrekking tot het Fondsvermogen alsmede te beschikken over het Fondsvermogen, waaronder mede begrepen is het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen. De Beheerder treedt in die gevallen uitsluitend op namens de Stichting inzake het Fonds.

Beheer en beschikking, juridische eigendom Fondsvermogen

Artikel 13.

1. Onverminderd het bepaalde in dit artikel en met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 wordt onder het beheer als bedoeld in artikel 11 lid 1 uitdrukkelijk mede verstaan het verrichten van beheers- en beschikkingshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen.
2. De (uitvoering van de) volgende besluiten van de Beheerder respectievelijk de Stichting behoeven de goedkeuring van de Vergadering dan wel zijn onderworpen aan de volgende formaliteiten:
 - a. de hiernavolgende besluiten van de Beheerder behoeven de goedkeuring van de Vergadering:
 - i. tot het instemmen door de Beheerder met de verkoop door een Vastgoed BV (van een deel) van de Objecten (of in te stemmen met de verkoop door Vastgoed Holding (van een deel) van het belang in een Vastgoed BV);
 - ii. tot het beleggen in andere vennootschappen alsmede het vergroten, verminderen of beëindigen van zulk een belegging, tenzij het betreft het verminderen of beëindigen van een belegging in een Vastgoed BV in het kader van een verkoop als bedoeld onder (i) hierboven (in welk geval op grond van het bepaalde onder (i) reeds goedkeuring is vereist);
 - iii. tot het bezwaren van goederen die behoren tot het Fondsvermogen;
 - iv. tot het aangaan van een of meerdere leningen ten laste van het Fondsvermogen (als inlener) indien en zodra (daardoor) het bedrag van die leningen € 25.000 of meer zou bedragen;
 - v. tot het ter leen verstrekken van gelden, anders dan onder de Winstdelende Lening, indien en zodra (daardoor) het bedrag van de hier bedoelde ter leen verstrekte gelden € 25.000 of meer zou bedragen;
 - vi. tot het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;
 - vii. indien na tien jaar na de aanvang van het Fonds de Objecten nog niet alle zijn verkocht, tot het maken van de keuze de Winstdelende Lening met Vastgoed Holding te verlengen tegen de dan geldende marktconforme voorwaarden of de Winstdelende Lening te beëindigen waarbij een keuze dient te worden gemaakt tussen afrekening van de winst onder de Winstdelende Lening op dat moment of het handhaven van de gerechtigdheid tot die winst die wordt behaald bij de latere verkoop (van het resterende deel) van de vastgoedportefeuille;
 - viii. tot wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Prospectus en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting;
 - ix. tot het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus;
 - b. de hiernavolgende besluiten van de Stichting behoeven de goedkeuring van de Vergadering:

- i. tot ontbinding, anders dan nadat het Fonds is ontbonden en het Fondsvermogen is vereffend;
 - ii. juridische fusie of juridische splitsing van de Stichting;
 - iii. tot wijziging van de statuten van de Stichting; en
 - iv. het aanvragen van faillissement of surséance van betaling van de Stichting.
- Het ontbreken van de goedkeuring zoals bedoeld onder a. of b. van dit lid tast de gebondenheid jegens enige derde niet aan.
3. Tot de taken van de Beheerder behoren onder meer voorts:
- a. het verrichten van het dagelijks beheer over het Fonds(vermogen), waaronder begrepen het verrichten van rechtshandelingen en het aangaan van verplichtingen met inachtneming van lid 2;
 - b. het instellen van en voeren van verweer in gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen met betrekking tot het Fondsvermogen;
 - c. het zorgdragen voor de financiële verslaglegging met betrekking tot het Fonds(vermogen) en publicatie daarvan als bepaald in de Fondsvoorwaarden en de Wet op het financieel toezicht en het, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 leden 7 en 8, besluiten omtrent het doen van uitkeringen aan de Participanten;
 - d. het verzorgen van alle administratieve en secretariaatswerkzaamheden met betrekking tot het Fonds, waaronder het op zodanige wijze administreren van de toestand van het Fondsvermogen en van alles betreffende de werkzaamheden met betrekking tot het Fonds, alsook de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen die het Fondsvermogen vormen kunnen worden gekend;
 - e. het regelmatig verstrekken aan de Participanten, de Stichting en de Bewaarder van informatie over de gang van zaken bij het Fonds; en
 - f. het onderhouden van contacten met de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV.
- Binnen de grenzen die de Wet op het financieel toezicht daaraan stelt is het de Beheerder toegestaan een of meerdere van zijn taken uit te besteden aan een derde. De kosten voor uitbestede werkzaamheden komen voor rekening van de Beheerder.
4. Tot de taken van de Stichting behoren onder meer:
- a. het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en, onverminderd het bepaalde in artikel 12 lid 2, deze gelden overmaken en uitkeren op aanwijzing van de Beheerder;
 - b. het op eigen naam goederenrechtelijk verkrijgen en ten titel van beheer houden van het Fondsvermogen, en voorts zal de Stichting;
 - c. aan de Beheerder alle informatie en documentatie verstrekken die deze nodig heeft voor de uitoefening van zijn functie; en
 - d. op aanwijzing van de Beheerder (meewerken aan het) beschikken over het Fondsvermogen en (meewerken aan het) verrichten van (rechts)handelingen met betrekking tot het Fonds en het Fondsvermogen.
5. Voor aangelegenheden betreffende het Fonds(vermogen) die in de Fondsvoorwaarden niet aan de Beheerder of de Stichting zijn opgedragen, overleggen de Beheerder en de Stichting.
6. De Stichting mag slechts met medewerking van de Beheerder over het Fondsvermogen beschikken.
7. Rechtshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen worden door de Beheerder uitsluitend verricht 'namens de Stichting inzake het Fonds'.

Vergaderingen

Artikel 14.

- 1. De jaarlijkse Vergadering wordt binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar gehouden.
- 2. De agenda voor de jaarlijkse Vergadering bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:
 - a. de behandeling van het schriftelijke jaarverslag van de Beheerder omtrent de zaken van het Fonds en het gevoerde beheer;
 - b. de vaststelling van de jaarrekening van het Fonds; en
 - c. verlening van decharge aan de Beheerder voor het beheer over het afgelopen boekjaar.

In de jaarlijkse Vergadering wordt voorts behandeld hetgeen met inachtneming van artikel 15 leden 2 en 3 verder op de agenda is geplaatst.
- 3. Een Vergadering wordt bijeengeroepen zo dikwijls de Beheerder het wenselijk acht. Bovendien zal een Vergadering worden bijeengeroepen, zodra (a) één of meer Participanten, die gezamenlijk ten minste één tiende (1/10e) van alle uitstaande Participaties houden of (b) de Stichting of de Bewaarder, dit onder mededeling van de te behandelen onderwerpen, aan de

Beheerder verzoeken, (c) sprake is van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus en (d) in de gevallen als bedoeld in artikel 19 leden 7 en 8.

Plaats van de Vergadering en oproeping

Artikel 15.

1. De Vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar het Fonds kantoor houdt of ter plaatse als door de Beheerder is bepaald en medegedeeld.
2. Participanten, de Stichting en de Bewaarder worden tot de Vergadering opgeroepen door de Beheerder. Indien in het geval als bedoeld in de tweede volzin van artikel 14 lid 3, de Beheerder niet de Vergadering zodanig bijeenroept dat zij binnen vier weken na het verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd, met inachtneming van het daaromtrent in de Fondsvoorwaarden bepaalde en onder de gehoudenheid (ook) de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder op te roepen. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen steeds vermeld.
3. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende (15e) dag voor die van de Vergadering. Was die termijn korter of heeft de oproeping niet plaatsgehad, dan kunnen geen geldige besluiten worden genomen, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een Vergadering waarin alle uitstaande Participaties vertegenwoordigd zijn. Ten aanzien van onderwerpen die niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor oproeping gestelde termijn zijn aangekondigd, vindt het bepaalde in de vorige zin overeenkomstige toepassing.

Leiding van de Vergadering en notulen

Artikel 16.

1. De Beheerder zit de Vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder zit de Stichting de Vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder en de Stichting wijst de Vergadering de voorzitter aan. Tot dat moment wordt de Vergadering voorgezeten door de oudste aanwezige Participant (waarbij, voor Participanten die geen natuurlijke persoon zijn, de leeftijd van de oudste directeur of bestuurder daarvan in acht wordt genomen). De voorzitter wijst de secretaris aan.
2. Tenzij van het ter Vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende Vergadering dan wel vastgesteld door een volgende Vergadering; in het laatste geval worden zij ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende Vergadering ondertekend. Van ter Vergadering genomen besluiten blijkt uit een door de voorzitter en de secretaris getekende besluitenlijst. Een zodanige besluitenlijst wordt bij het notulenregister bewaard.
3. De voorzitter van de Vergadering kan te allen tijde opdracht geven tot het opmaken van een notarieel proces-verbaal waarvan de kosten ten laste komen van het Fondsvermogen.
4. De voorzitter van de desbetreffende Vergadering is bevoegd andere personen dan Participanten (en hun vertegenwoordigers), de Stichting en de Bewaarder tot de Vergadering toe te laten.

Stemrecht, toegang tot Vergadering

Artikel 17.

1. In de Vergadering geeft elke Participatie recht op het uitbrengen van één stem. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
2. Besluiten worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij uitdrukkelijk een grotere meerderheid wordt voorgeschreven. Besluiten van de Vergadering zijn bindend voor alle Participanten, de Beheerder en de Stichting.
3. De voorzitter bepaalt de wijze van stemming, met dien verstande dat, indien een van de stemgerechtigde aanwezigen dit verlangt, stemming over het aanwijzen van de voorzitter als bedoeld in artikel 16 lid 1 en stemming over de benoeming, schorsing en ontslag van de Beheerder of de Stichting bij gesloten ongetekende briefjes geschiedt.
4. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.
5. Participanten kunnen zich ter Vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.
6. Onverminderd het bepaalde in artikel 16 lid 4 wordt toegang tot de Vergadering verleend op vertoon van een geldig identiteitsbewijs, nadat registratie van de (vertegenwoordigde) Participant is vastgesteld aan de hand van het Register.
7. De Stichting en de Bewaarder zijn bevoegd de Vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. Indien de Beheerder de Vergadering niet voorziet, is de Beheerder bevoegd de Vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. Zij hebben geen stemrecht in de Vergadering.

Besluitvorming buiten Vergadering

Artikel 18.

1. Participanten kunnen alle besluiten die zij in de Vergadering kunnen nemen, buiten de Vergadering nemen mits schriftelijk, telegrafisch, per telex, per telecopier of middels een (ander) elektronisch telecommunicatiemiddel genomen. De Beheerder wordt in de gelegenheid gesteld over het voorstel advies uit te brengen. Degenen die buiten de Vergadering een besluit hebben genomen, doen van het aldus genomen besluit onverwijld en schriftelijk mededeling aan de Beheerder.
2. Van een besluit, als bedoeld in lid 1, maakt de Beheerder in het notulenregister van de Vergadering melding; die vermelding wordt in de eerstvolgende Vergadering door de voorzitter van die Vergadering voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de Vergadering bewaard, en wordt, zodra het besluit is uitgevoerd, daarvan mededeling gedaan aan degenen die het besluit hebben genomen.

Schorsing, ontslag en vervanging Beheerder, Stichting

Artikel 19.

1. De Vergadering kan de Beheerder respectievelijk de Stichting te allen tijde schorsen en ontslaan.
2. De Vergadering kan een besluit tot schorsing of ontslag van de Beheerder of de Stichting slechts nemen met een meerderheid van ten minste twee derde (2/3e) van de uitgebrachte stemmen, waarbij die meerderheid meer dan de helft (1/2e) van het aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigt. In geval van een besluit tot schorsing of ontslag, besluit die Vergadering omtrent een (tijdelijke, voor de duur van de schorsing) vervanger.
3. Indien de Vergadering de Beheerder of de Stichting heeft geschorst, dient de Vergadering binnen drie maanden na ingang van de schorsing te besluiten hetzij tot ontslag hetzij tot opheffing of handhaving van de schorsing; bij gebreke daarvan vervalt de schorsing.
4. Een besluit tot handhaving van de schorsing kan slechts eenmaal worden genomen en de schorsing kan daarbij ten hoogste worden gehandhaafd voor drie (3) maanden, ingaande op de dag waarop de Vergadering het besluit tot handhaving heeft genomen. Indien de Vergadering niet binnen de voor de handhaving bepaalde termijn tot ontslag of tot opheffing van de schorsing heeft besloten, vervalt de schorsing. De geschorste Beheerder of Stichting wordt in de gelegenheid gesteld zich in de Vergadering te verantwoorden en zich daarbij door een raadsman te doen bijstaan.
5. Gedurende de schorsing van de Beheerder of de Stichting blijven de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting buiten toepassing.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 is de Beheerder respectievelijk de Stichting gedurende een schorsing verplicht:
 - a. zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds;
 - b. op verzoek van de (vervangende) Stichting respectievelijk (vervangende) Beheerder (rechts)handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds; en
 - c. de (vervangende) Stichting respectievelijk (vervangende) Beheerder inzage te verlenen in de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) - die de geschorste Beheerder of Stichting onder zich houdt - en/of hun daarvan kopieën te verstrekken.
7. Indien de Beheerder en/of de Stichting verzoekt te worden ontslagen wordt een Vergadering bijeen geroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden, in welke Vergadering wordt besloten omtrent een vervanger.
8. In geval van:
 - a. ontbinding van de Beheerder respectievelijk de Stichting;
 - b. aanvraag van surséance van betaling of faillissement door de Beheerder respectievelijk de Stichting;
 - c. faillietverklaring van de Beheerder respectievelijk de Stichting;
 - d. de Beheerder respectievelijk de Stichting een regeling met al haar crediteuren treft; of
 - e. de Beheerder respectievelijk de Stichting het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten,is de Beheerder respectievelijk de Stichting van rechtswege ontslagen en wordt door de Stichting respectievelijk de Beheerder een Vergadering bijeengeroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden waarin wordt besloten omtrent een vervanger.
9. Ontslag van de Beheerder of de Stichting heeft tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting worden beëindigd per de datum waarop het ontslag ingaat. Het bepaalde in lid 6 is van overeenkomstige toepassing.
10. In geval van ontslag van de Stichting is de Stichting, onverminderd het bepaalde in lid 9 juncto lid 6, onvoorwaardelijk gehouden het Fondsvermogen onverwijld over te dragen aan de daartoe door de (vervangende) Beheerder aangewezen partij.
11. Onverminderd het bepaalde in lid 9 juncto lid 6 is de ontslagen Beheerder of Stichting gehouden om de boeken, bescheiden en

andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) die deze onder zich houdt af te geven aan diens vervanger en overigens, op verzoek van bedoelde vervanger, alle medewerking te verlenen die noodzakelijk is voor een deugdelijke overdracht van de functie van de Beheerder respectievelijk de Stichting.

12. Indien de Beheerder of de Stichting is ontslagen en de Vergadering niet heeft besloten omtrent een vervanger, wijst de Stichting respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de Vergadering een vervanger heeft benoemd.

Boekjaar, jaarrekening, halfjaarcijfers, kwartaalcijfers

Artikel 20.

1. Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Jaarlijks binnen zes (6) maanden na afloop van elk boekjaar maakt de Beheerder een jaarrekening van het Fonds op. De jaarrekening gaat vergezeld van het jaarverslag, tenzij artikel 2:391 Burgerlijk Wetboek niet voor het Fonds geldt, en van de in artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek bedoelde overige gegevens (waaronder de verklaring van de Accountant) voor zover het in dat lid bepaalde op het Fonds van toepassing is.
3. Binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar worden de halfjaarcijfers opgemaakt.
4. Op het opmaken van de jaarrekening, het jaarverslag en de halfjaarcijfers is het bepaalde in titel 9 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.
5. De Beheerder zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de in lid 2 bedoelde overige gegevens vanaf de dag van de oproeping tot de jaarlijkse Vergadering waarin deze worden behandeld zijn gepubliceerd op de website van de Beheerder.
6. De jaarrekening van het Fonds wordt vastgesteld door de Vergadering.
7. Indien de jaarrekening gewijzigd wordt vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening gepubliceerd op de website van de Beheerder.
8. Binnen de termijn van negen (9) weken als bedoeld in lid 3 publiceert de Beheerder de halfjaarcijfers op zijn website.
9. Binnen vier (4) weken na afloop van elk kalenderkwartaal stelt de Beheerder financiële overzichten betreffende het Fonds(vermogen), alsmede een verslag omtrent de gang van zaken bij het Fonds op en zendt deze ter kennisname aan de Participanten.

Accountant

Artikel 21.

1. De Beheerder zal aan de Accountant de opdracht verlenen om de door de Beheerder opgemaakte jaarrekening van het Fonds te onderzoeken overeenkomstig het bepaalde in 2:393 lid 3 Burgerlijk Wetboek. De Accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de Beheerder en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring weer.
2. De Beheerder kan aan de Accountant of aan een andere accountant op kosten van het Fonds opdrachten verstrekken.

(Kosten)vergoedingen Beheerder, Stichting en Bewaarder, winst, verlies, uitkeringen

Artikel 22.

1. De Beheerder heeft uit hoofde van zijn werkzaamheden voor het Fonds recht op een vergoeding van € 2.000 per jaar (inclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting).
2. De vergoeding voor de Beheerder is jaarlijks te indexeren op basis van de Consumentenprijsindexcijfers (CPI), reeks Alle Huishoudens (waarbij het jaar tweeduizendzes op honderd (100) is gesteld). Deze indexering wordt voor het eerst toegepast op 1 januari 2019.
3. De vergoeding voor de Beheerder is voor het eerst verschuldigd op de dag als bedoeld in artikel 2 lid 4, te berekenen over het aantal dagen dat op die dag in het lopende kalenderjaar resteert (op basis van een jaar van 365 dagen). Op de dag van beëindiging van het Fonds wordt, berekend op overeenkomstige wijze als bepaald in de vorige volzin, het te veel aan vergoeding betaalde door de Beheerder aan het Fonds gerestitueerd.
4. In verband met de werkzaamheden van de Stichting voor het Fonds heeft iedere bestuurder van de Stichting recht op een vaste vergoeding van € 1.000 (duizend euro) per twaalf (12) maanden (tenzij er één (1) bestuurder is benoemd in welk geval de vergoeding € 2.000 (tweeduizend euro) per twaalf maanden bedraagt). De vergoedingen worden uitgekeerd per dertig (30) december van elk jaar of op de datum waarop het Fonds eindigt. Deze vergoedingen zijn (voor zover van toepassing) exclusief omzetbelasting.
5. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de Bewaarder overeengekomen van € 8.000 (achtduizend euro) per jaar exclusief BTW, ieder jaar bij vooruitbetaling verschuldigd. Deze vergoeding wordt jaarlijks

geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de bewaarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil brengen, dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen. De hier bedoelde vergoedingen worden, voor zover van toepassing, vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komen ten laste van het Fondsvermogen.

6. Onverminderd het bepaalde in het slot van artikel 13 lid 3 omtrent de kosten van uitbesteding door de Beheerder, komen alle overige kosten verband houdende met het beheer en de bewaring van het Fondsvermogen (waaronder kosten van de Accountant of andere accountants, adviseurs, advocaten, banken, dienstverleners in het kader van de exploitatie en de vervreemding van de Objecten en taxateurs) voor rekening van het Fonds. Alle (kosten)vergoedingen worden door het Fonds aan de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan. Van de door de Stichting en de Bewaarder gemaakte kosten zenden zij aan de Beheerder een schriftelijk overzicht.
7. Het resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1, 4, 5 en 6, ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Het streven is per kwartaal tot uitkering van de (voorlopige) winst over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.
8. De Beheerder is bevoegd te besluiten een gedeelte van het positieve resultaat over enig boekjaar, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds, toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds.
9. De Beheerder doet de Participanten mededeling over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.
10. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de gerechtigdheid van Holland Immo Group BV (de initiatiefnemer van het Fonds) en de Beheerder tot de vergoedingen die zijn vermeld in het Prospectus.

Aanvaarding Fondsvoorwaarden

Artikel 23.

Elke deelname aan het Fonds en verkrijging - ongeacht de titel daarvan - van een Participatie vindt plaats onder de opschortende voorwaarde van de onvoorwaardelijke aanvaarding van de Fondsvoorwaarden.

Wijziging Fondsvoorwaarden

Artikel 24.

1. Op voorstel van de Beheerder kan de Vergadering besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden. In afwijking hiervan kunnen wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, in het bijzonder in verband met een Wetswijziging, zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen, indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.
2. Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met een toelichting daarop wordt meegezonden met de oproepingsbrief als bedoeld in artikel 15, gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder deelt elke aangenomen wijziging tezamen met een toelichting mee aan de Participanten, publiceert deze op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten.
3. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, wordt die wijziging tegenover de Participanten niet ingeroepen voordat een (1) maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van een (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.
4. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, wordt die wijziging eerst van kracht na het verstrijken van een (1) maand na de bekendmaking van het voorstel daartoe goed als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van een (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.
5. Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden die ingevolge dit artikel 24 tot stand komt is bindend voor iedere Participant.

Beëindiging Fonds, vereffening Fondsvermogen

Artikel 25.

1. De Vergadering kan besluiten tot beëindiging van het Fonds. Een besluit als bedoeld in artikel 13 lid 2 onder a (i) wat tot gevolg heeft dat:
 - a. geen van de Vastgoed BV's nog enig recht in relatie tot een Object houdt; òf
 - b. het Fonds en Vastgoed Holding geen aandelen in het kapitaal van de Vastgoed BV's meer houden, heeft, zodra dat gevolg is ingetreden, de beëindiging van het Fonds tot gevolg.
2. Indien het Fonds wordt beëindigd ingevolge lid 1 zal de Beheerder optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen, tenzij de Vergadering één of meer andere vereffenaars benoemt.
3. Tijdens de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van kracht.
4. Uit hetgeen na voldoening van alle verplichtingen die ten laste van het Fondsvermogen komen is overgebleven, wordt met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 lid 7 uitgekeerd. De vereffenaar legt in het kader van de vereffening rekening en verantwoording af aan de Participanten.
5. Nadat het Fonds is beëindigd blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds gedurende zeven jaar berusten onder degene die daartoe door de vereffenaar(s) is aangewezen.

Geschillen

Artikel 26.

1. De Fondsvoorwaarden worden beheerst door Nederlands recht.
2. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag of, indien het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
3. Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut zal:
 - a. het scheidsgerecht bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het scheidsgerecht zal bestaan uit één (1) arbiter; en
 - b. het scheidsgerecht beslissen naar de regelen des rechts.
4. Het voorgaande laat onverlet de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van een kort geding en het leggen van conservatoir beslag.

Slotbepaling, eerste boekjaar

Artikel 27.

1. Het eerste boekjaar eindigt op eenendertig december tweeduizend achttien.
2. Dit artikel vervalt onmiddellijk na verloop van het eerste boekjaar.

BIJLAGE II - STATUTEN STICHTING WINKELFONDS DUITSLAND 15

Artikel 1

Naam en zetel

1. De Stichting draagt de naam: Stichting Winkelfonds Duitsland 15.
2. Zij is gevestigd te Eindhoven.

Artikel 2

Doel

De Stichting heeft ten doel: het houden van de juridische eigendom van de activa van het beleggingsfonds Winkelfonds Duitsland 15 (hierna te noemen: de "Vennootschap"), al dan niet tezamen met het bewaren en administreren van de activa van de Vennootschap.

Artikel 3

Vermogen

Het vermogen van de Stichting wordt gevormd door gewone baten.

Artikel 4

Bestuur

- 4.1 Het bestuur van de Stichting bestaat uit ten minste twee natuurlijke personen. Het aantal bestuurders wordt door het bestuur vastgesteld.
- 4.2 Bestuurders worden benoemd en ontslagen door Holland Immo Group Beheer BV. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien, doch in ieder geval binnen één maand.
- 4.3 Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan. Een bestuurder kan meer dan één functie bekleden.
- 4.4 De benoeming van een bestuurder geschiedt voor onbepaalde tijd, tenzij in het desbetreffende benoemingsbesluit een bepaalde tijd is vastgesteld.
- 4.5 Bij ontstentenis of belet van een bestuurder zijn de overige bestuurders met het bestuur belast. Indien één of meer bestuurders ontbreken, vormen de overgebleven bestuurders of de overgebleven bestuurder een bevoegd bestuur. Het bestuur is echter verplicht zo spoedig mogelijk in de vacature(s) te voorzien.
- 4.6 Een bestuurder defungeert:
 - a. door zijn overlijden;
 - b. door zijn aftreden;
 - c. door het verlies van het vrije beheer over zijn vermogen;
 - d. door zijn ontslag door de rechtbank;
 - e. door zijn ontslag door Holland Immo Group Beheer BV, statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende te 5657 DD Eindhoven, Flight Forum 154, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17146931.

Artikel 5

Taken. Bevoegdheden en bezoldiging

- 5.1 Het bestuur is belast met het besturen van de Stichting. Het bestuur kan als zodanig één of meer van zijn bevoegdheden, mits duidelijk omschreven, aan anderen verlenen. Degene die aldus bevoegdheden uitoefent, handelt in naam van en onder verantwoordelijkheid van het bestuur.
- 5.2 Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen. Het is voorts bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de Stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.
- 5.3 Een bestuurder ontvangt een vaste vergoeding voor de uitoefening van de bestuursfunctie van duizend euro (EUR 1.000,00) per twaalf maanden. De vergoeding zal worden uitgekeerd per dertig december van een bepaald jaar of per einde van de benoemingsperiode, indien deze eindigt vóór dertig december van een bepaald jaar. Daarnaast worden kosten in de uitoefening van de bestuursfunctie aan een bestuurder vergoed, zulks tot een maximum van vierhonderdvijftig euro (EUR 450,00) per bestuurder per twaalf maanden.

Artikel 6

Besluitvorming

- 6.1 Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuurders zulks wensen, doch ten minste éénmaal per kalenderjaar.
- 6.2 De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of een andere bestuurder en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste zeven werkdagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, danwel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven werkdagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits ter vergadering alle in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
- 6.3 Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene die de vergadering bijeenroept.
- 6.4 Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuurders, alsmede zij die door de ter vergadering aanwezige bestuurders worden toegelaten. Een bestuurder kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurder ter vergadering doen vertegenwoordigen.
- 6.5 Iedere bestuurder heeft één stem.
Voor zover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle bestuursbesluiten genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht. Staken de stemmen bij benoeming van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
- 6.6 Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij een bestuurder schriftelijke stemming verlangt.
- 6.7 De vergaderingen worden geleid door de voorzitter. Bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
- 6.8 Van het verhandelde in de vergadering worden door de secretaris of door een door deze onder zijn verantwoordelijkheid en met instemming van het bestuur aangewezen persoon notulen opgemaakt. De notulen worden vastgesteld door het bestuur en ten blijke daarvan door de voorzitter en secretaris van de desbetreffende vergadering ondertekend. De vastgestelde notulen zijn ter inzage voor alle bestuurders. Afschriften worden aan hen kosteloos verstrekt.
- 6.9 Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuurders zich schriftelijk, telegrafisch of per telecopier omtrent het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken. Van een besluit buiten vergadering wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na medeondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.
- 6.10 In alle geschillen omtrent stemmingen niet bij de statuten voorzien, beslist de voorzitter.

Artikel 7

Vertegenwoordiging

- 7.1 De Stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. Voorts kan de Stichting worden vertegenwoordigd door twee tezamen handelende bestuurders.
- 7.2 Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer bestuurders alsook aan derden, om de Stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen. Het bestuur kan voorts besluiten aan gevolmachtigden een titel te verlenen.
- 7.3 Het bestuur zal van het toekennen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid opgave doen bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
- 7.4 Indien een bestuurder een tegenstrijdig belang heeft met de Stichting kan hij niettemin de Stichting vertegenwoordigen.

Artikel 8

Reglementen

- 8.1 Het bestuur is bevoegd één of meer reglementen vast te stellen, waarin die onderwerpen worden geregeld, waarvan nadere regeling wenselijk wordt geacht.
- 8.2 Een reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn.
- 8.3 Het bestuur is te allen tijde bevoegd een reglement te wijzigen of op te heffen.
- 8.4 Ten aanzien van een besluit tot het vaststellen, wijzigen of opheffen van een reglement vindt het bepaalde in artikel 10, leden 1 en 2, overeenkomstige toepassing.

Artikel 9

Boekjaar en jaarstukken

- 9.1 Het boekjaar van de Stichting valt samen met het kalenderjaar.
- 9.2 Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de Stichting, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Stichting kunnen worden gekend.
- 9.3 Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten en lasten met bijbehorende toelichting van de Stichting te maken en op papier te stellen.
- 9.4 Indien en voor zover wettelijk vereist zal het bestuur, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door het bestuur aan te wijzen deskundige. Deze brengt alsdan omtrent zijn onderzoek verslag uit.
- 9.5 De balans en de staat van baten en lasten, met bijbehorende toelichting, wordt ten blijke van de vaststelling door alle bestuurders ondertekend; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
- 9.6 Het bestuur is verplicht de in de leden 2 en 3 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren.

Artikel 10

Statutenwijziging. Fusie en splitsing

- 10.1 Het bestuur is bevoegd, mits met inachtneming van het in lid 4 van dit artikel bepaalde, deze statuten te wijzigen en tot fusie en splitsing te besluiten. Het besluit daartoe moet worden genomen met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Is een vergadering, waarin een dergelijk besluit aan de orde is, niet voltallig, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering kan ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten, mits met algemene stemmen.
- 10.2 Bij de oproeping tot de vergadering, waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, te worden gevoegd.
- 10.3 De statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Iedere bestuurder is afzonderlijk bevoegd gemelde notariële akte te verlijden.
- 10.4 Ieder besluit als bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan slechts worden genomen met voorafgaande goedkeuring van Holland Immo Group Beheer BV, waarbij daarnaast geldt dat die besluiten, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, slechts kunnen worden genomen nadat de vergadering van participanten van Winkelfonds Duitsland 15 het voorgenomen besluit heeft goedgekeurd.

Artikel 11

Ontbinding, faillissement, surséance van betaling

- 11.1 Het bestuur is bevoegd de Stichting te ontbinden, het faillissement of de surséance van betaling aan te vragen.
- 11.2 Op het besluit van het bestuur tot ontbinding, tot het aanvragen van het faillissement of de surséance van betaling is het bepaalde in het vorige artikel van overeenkomstige toepassing.
- 11.3 De Stichting blijft na ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. In stukken en aankondigingen die van haar uitgaan, moet aan haar naam worden toegevoegd: in liquidatie.
De vereffening eindigt op het tijdstip waarop geen aan de vereffenaars bekende baten meer bekend zijn.
- 11.4 De bestuurders zijn de vereffenaars van het vermogen van de Stichting. Op hen blijven de bepalingen omtrent de benoeming, de schorsing en het ontslag van bestuurders van toepassing. De overige statutaire bepalingen blijven eveneens voor zo veel mogelijk van kracht tijdens de vereffening.
- 11.5 Een eventueel batig saldo van de ontbonden Stichting is bestemd voor de Vennootschap.
- 11.6 Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden Stichting gedurende zeven jaar onder berusting van de door het bestuur aangewezen persoon.

Artikel 12

Slotbepaling

In alle gevallen, waarin zowel de wet als deze statuten niet voorzien, beslist het bestuur.

Overgangsbepaling

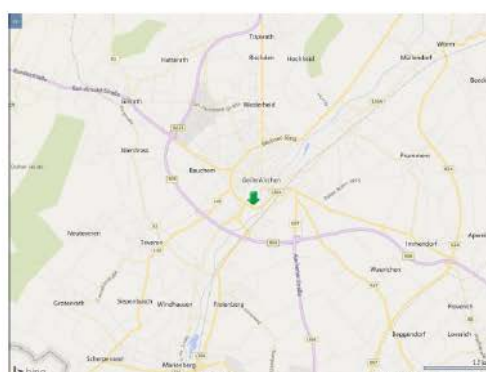
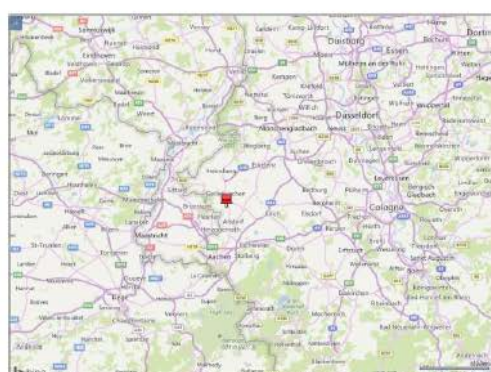
Het eerste boekjaar van de Stichting eindigt op eenendertig december tweeduizend achttien.

BIJLAGE III - TAXATIERAPPORTEN VASTGOEDOBJECTEN

CONDENSED VALUATION REPORT



Property Name:	Gelo Carré Geilenkirchen
Property Address:	Herzog-Wilhelm-Straße 17-39, 52511 Geilenkirchen, Germany
Lettable area:	7,663 m ² Retail, approx. 300 parking spaces



Instruction	We have been instructed by Holland Immo Group B.V. to value the freehold interest of the property as at the Valuation Date. The value of the property has been assessed in accordance with the Market Value definition relevant to international property valuations. The definition of Market Value (MV) is that settled by the International Valuation Standards Committee (IVSC International Valuation Standards (IVS) 2013) as well as the RICS Valuation – Professional Standards, January 2014). Accordingly, the Market Value is: <i>“The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”</i>
Compliance with Valuation Standards:	C&W confirms having sufficient professional knowledge of both the national and local property market. We confirm that we have the skills and understanding to carry out the valuation competently.
Valuer:	This instruction was performed by the Valuation & Advisory team led by Dipl.-Ing Martin Belik MRCIS assisted by the appropriately qualified staff.

CONDENSED VALUATION REPORT



Disclaimer:	This valuation is prepared for Holland Immo Group B.V. Our report and valuation will be addressed to, for the use and benefit of and may be relied on by the client only. An extension of the reliance to additional named parties may be given on the basis of a standard reliance letter. The contents of this report are intended to be confidential to the addressees. Consequently, and in accordance with current practice, no responsibility is accepted to any other party in respect of the whole or any part of its contents. We have executed a full valuation report of the subject property with April 30, 2017 as valuation date. To derive at this market value we have bases upon the principles as set out in this valuation report. We have attached a summary.
Independence:	This engagement has been performed independently and without bias toward the client or others. We have complied with the code of conduct and adhered to the ethical standards set out in the International Valuation Standards.
Disclosure of previous involvement	We confirm that we are not aware of any pre-existing conflict of interest or potential conflict of interest that may arise as a result of our accepting this instruction. Cushman & Wakefield has no other material relationship with the client.
Inspection:	The property was inspected on June 26, 2017. The inspection was conducted by Wolfram Persch MRICS on behalf of Cushman & Wakefield.
Valuation Date:	The effective date of the valuation is April 30, 2017. The effective date of valuation is relevant to the nature and condition of the subject property and to the general state of the property market.
Full Report Issue Date:	The full valuation report has been issued on August 10, 2017.
Assumptions:	We have made various assumptions which are stated in the Full Valuation Report. We have attached a summary.
Special Assumptions:	Additionally to the Market Value assessment, a Net Present Value assessment has been under-taken under the Special Assumption of a "share deal transaction". Under this assumption reduced purchaser's costs of 1.0% have been reflected in the Net Present Value calculation. The calculation of a Net Present Value under the Special Assumption of a "share deal transaction" was requested by the client. We are of the opinion that this Special Assumption represents a reasonable reflection of a standard business transaction in Germany. Assessing the veracity of this assumption however was not part of our current instruction.
Information provided:	Rent Roll, dated 24.02.2017 Floor plan ground floor, dated 05.03.2012 Floor plan first floor, dated 12.07.2010 Pictures of the subject property (internal, external) and surrounding, dated 20.09.2016 Land register excerpt, dated 14.02.2017 Building restrictions (Baulasten), several dates Cadastral map, dated 02.09.2011 Development contract, dated 20.04.2010 lease contracts, several dates Information letter about potential contamination, dated 22.02.2017 local retail concept of Geilenkirchen, dated May 2009 Geo-technical survey by Dr. F. Krause, dated 09.09.2010

CONDENSED VALUATION REPORT



Summary Retail Park Geilenkirchen, Herzog-Wilhelm-Straße 17-39, 52511 Geilenkirchen	
Valuation purpose:	Internal purposes
Property Type:	Retail
Site Area:	10,614 m²
Lettable Area:	7,663 m² (Retail)
Parking Spaces:	Approximately 300
Occupation:	Multi-tenant (11)
Location:	Sufficient
Building condition:	Good
Lettability:	Sufficient
Marketability:	Good
Valuation Date:	April 30, 2017
Inspection:	June 26, 2017
Year of completion:	2011
Weight average remaining lease term (WALT):	11.1 years
Tenure:	Freehold
Current gross rental income p.a. (Year 1), annualized:	€1,223,404
Market Rent (Year 1):	€1,263,224
Market Value	
Having given the matter careful consideration and having regard to our remarks contained in this report, we are of the opinion that the Market Value of the subject property as at April 30, 2017 subject to the limiting conditions detailed in the Full Valuation Report, was in the order of: € 19,930,000. (in words: Nineteen million nine hundred and thirty thousand Euro) Exclusive of acquisition costs and VAT	
Net Present Value under Special Assumption	
Having given the matter careful consideration and having regard to our remarks contained in this report, we are of the opinion that the Net Present Value under Special Assumption of the subject property as at April 30, 2017 subject to the limiting conditions and special assumption of a share deal transaction, was in the order of: € 21,210,000. (in words: Twenty-one million two hundred and ten thousand Euro) Exclusive of acquisition costs and VAT	

CONDENSED VALUATION REPORT



Yours faithfully,
Cushman & Wakefield LLP

Frankfurt am Main, August 10, 2017

Dipl.-Ing. Martin Belik MRICS
International Partner
Martin.Belik@cushwake.com

i.A. Dipl.-Kfm. Peter Fleischmann
Associate
Peter.Fleischmann@cushwake.com

i.A. Wolfram Persch MRICS
Consultant
Wolfram.Persch@cushwake.com

Cushman & Wakefield LLP
Rathenauplatz 1, 60313 Frankfurt am Main
T: +49 (0)69 50 60 73 0
F: +49 (0)69 50 60 73 400
W: www.cushmanwakefield.de
HRA 49391

BIJLAGE IV - NIET-CECONTROLEERDE PRO FORMA GECONSILIDEERDE OPENINGSBALANS VAN WINKELFONDS DUITSLAND 15

Introductie

De hierna volgende niet-gecontroleerde pro forma geconsolideerde openingsbalans met toelichting is opgesteld om de geïnteresseerde belegger een beeld te geven van de situatie die zich voordoet bij de oprichting van Winkelfonds Duitsland 15. De niet-gecontroleerde pro forma geconsolideerde openingsbalans van Winkelfonds Duitsland 15 toont de situatie die zich voordoet alsof het Fonds per 1 juli 2017 zou zijn aangegaan.

De openingsbalans op basis van actuele, niet pro forma informatie kan als gevolg van het ontbreken van onzekerheden waarmee bij het opstellen van pro forma cijfers rekening moet worden gehouden afwijken van de informatie die in de pro forma geconsolideerde openingsbalans is weergegeven.

De pro forma geconsolideerde openingsbalans bestaat uit de pro forma balans per 1 juli 2017 van de volgende lichamen en vennootschappen:

- » Winkelfonds Duitsland 15
- » Holland Immo Group Holding 15 BV
- » Geilenkirchen Vastgoed BV
- » WFD15 Duitse Deelnemingen BV

De niet-gecontroleerde pro forma geconsolideerde openingsbalans is voor illustratieve doeleinden opgesteld en toont naar zijn aard de theoretische situatie alsof per 1 juli 2017 het Fonds reeds zou zijn aangegaan. De niet-gecontroleerde pro forma geconsolideerde openingsbalans geeft de actuele situatie van de vennootschappen per 1 juli 2017 niet weer.

Er bestaat geen zekerheid dat de bij het opstellen van de niet-gecontroleerde pro forma geconsolideerde openingsbalans gehanteerde veronderstellingen juist zijn.

De niet-gecontroleerde pro forma geconsolideerde openingsbalans dient in samenhang met het Prospectus van Winkelfonds Duitsland 15 te worden gelezen.

De niet-gecontroleerde pro forma geconsolideerde openingsbalans is gebaseerd op:

- » De intentieovereenkomst met tB vastgoed Duitsland II BV en Evim BV van 5 juli 2017
- » De financieringsvoorwaarden conform de financieringstoezegging door DZ Bank AG op 12 juni 2017
- » Het taxatierapport van Cushman & Wakefield van 10 augustus 2017

De niet-gecontroleerde pro forma geconsolideerde openingsbalans toont de situatie alsof per 1 juli 2017 Winkelfonds Duitsland 15 is aangegaan en het door beleggers bijeen te

brengen kapitaal behoort tot het vermogen van Winkelfonds Duitsland 15 en dat Winkelfonds Duitsland 15 via aandelen of overeenkomsten control heeft gekregen over Holland Immo Group Holding 15 BV, Geilenkirchen Vastgoed BV en WFD15 Duitse Deelnemingen BV.

De waarde van het Geilenkirchen Vastgoed BV gehouden vastgoed is getaxeerd door Cushman & Wakefield met als aanname dat de objecten volledig zijn gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties. Deze veronderstelling is tevens gehanteerd in de niet-gecontroleerde pro forma geconsolideerde openingsbalans.

De boekwaarde op basis van historische kostprijs van het vastgoed is circa € 9.527.952 lager dan de in de niet-gecontroleerde pro forma geconsolideerde openingsbalans gehanteerde reële (markt-)waarde, zijnde de onafhankelijk getaxeerde marktwaarde van het vastgoed.

Actief	Pro forma geconsolideerde openingsbalans vóór transactie 1-7-2017	Beoogde transactie	Pro forma geconsolideerde openingsbalans ná transactie 1-7-2017
	€	€	€
Terreinen en gebouwen	0	21.210.000	21.210.000
Overige vorderingen	0	31.173	31.173
Liquide middelen	0	103.426	103.426
Totaal activa	0	21.344.599	21.344.599
Passief			
Participatiekapitaal (inbreng door participanten)	0	12.600.000	12.600.000
Overige reserves	0	1.249.539-	1.249.539-
Voorziening voor latente belastingverplichtingen	0	754.138	754.138
Langlopende schulden aan kredietinstellingen	0	9.108.000	9.108.000
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	0	92.000	92.000
Overige schulden	0	40.000	40.000
Totaal passiva	0	21.344.599	21.344.599

TOELICHTING OP DE NIET-GECONTROLEERDE PRO FORMA GECONSOLIDEERDE OPENINGS-BALANS

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

De jaarrekening van Winkelfonds Duitsland 15 wordt opgemaakt in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Beleggingen in terreinen en gebouwen worden gewaardeerd tegen reële waarde. Onder reële waarde wordt verstaan de marktwaarde, waarbij rekening wordt gehouden met de transactiekosten die ten laste van de koper komen, welke is vastgesteld door middel van een onafhankelijke taxatie. Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd, indien en voor zover zij de gebruiksduur van het object verlengen en de toekomstige opbrengstwaarde van het onroerend goed positief beïnvloeden.

Leningen waarvan het Fonds de intentie heeft deze tot het einde van de looptijd aan te houden, en hiertoe ook in staat is, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen hetzij de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk

zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen, hetzij de contante waarde van die uitgaven.

Beleggingen in terreinen en gebouwen

De beleggingen in terreinen en gebouwen betreffen 10 winkels met parkeergelegenheid, inclusief grond, gelegen te Geilenkirchen in Duitsland, zoals beschreven in hoofdstuk 6.1 van het Prospectus. Het vastgoedobject is reeds opgeleverd. De waardering van dit vastgoed is gebaseerd op de taxatie van Cushman & Wakefield zoals weergegeven in bijlage III bij het Prospectus, met als aanname dat alle objecten volledig zijn gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties. Voor doeleinden van de niet-gecontroleerde pro forma geconsolideerde openingsbalans wordt voornoemde veronderstelling tevens gehanteerd per datum van de niet-gecontroleerde pro forma geconsolideerde openingsbalans.

Overige vorderingen

De overige vorderingen bestaan voor een bedrag van € 25.000 uit servicekostenafrekeningen met de huurders over 2016 en voor een bedrag van € 6.173 uit gemeentelijke heffingen over december 2017.

Liquide middelen

De liquide middelen betreft het saldo wat resteert nadat het vastgoed is verworven en de bij de oprichting van het Fonds verschuldigde kosten zijn betaald.

Eigen Vermogen

Het kapitaal dat de Participanten bijeen brengen bestaat uit 2.520 Participaties van € 5.000 elk.

Overige reserves

De initiële en niet-terugkerende financierings- en bijkomende kosten die gemaakt worden voor de oprichting van het Fonds, de onderliggende structuur, de hypothecaire lening van het vastgoed en voor de selectie en acquisitie van de vastgoedportefeuille, worden in de winst-en-verliesrekening als kosten van het Fonds verantwoord. Deze kosten bedragen totaal € 1.714.978. De koopprijs van de vastgoedportefeuille is € 1.219.577 lager dan de taxatiewaarde. Ook dit verschil, verminderd met de voorziening voor latente belastingverplichtingen, komt tot uitdrukking in de overige reserves als gevolg van de eerste waardering na de aankooptransactie. In de toekomstige jaarrekening van het Fonds zal dit resultaat in de winst-en-verliesrekening verantwoord worden.

Voorziening voor latente belastingverplichtingen

De marktwaarde waartegen de vastgoedportefeuille is verworven is hoger dan de fiscale boekwaarde. Dit leidt op termijn tot heffing van vennootschapsbelasting. Hiervoor is een voorziening gevormd voor een bedrag van € 754.138. De voorziening heeft een looptijd van meer dan een jaar en is gewaardeerd tegen de contante waarde van de toekomstige uitgaven, op basis van een nominaal belastingtarief van 15,825%.

Langlopende schulden

De schulden aan kredietinstellingen betreft een hypothecaire lening die wordt verstrekt door DZ Bank AG te Düsseldorf. De lening, in hoofdsom groot € 9.200.000, kent tot 1 december 2024 een rentepercentage van 3-maands euribor met een opslag van 1,50%. De looptijd van de lening is 10 jaren, tot 1 december 2027. Voor de lening geldt een jaarlijkse aflossing van 1,0% van de oorspronkelijke hoofdsom.

Kortlopende schulden

Dit betreft de aflossingsverplichting van de langlopende schulden binnen 12 maanden na balansdatum.

Overige schulden

De overige schulden betreft een voorziening van € 40.000 voor nog te betalen Duitse vennootschapsbelasting (Körperschaftsteuer) over de periode 1 januari 2017 tot en met 30 november 2017.

Assurance-rapport van een onafhankelijk accountant over het opstellen van pro forma financiële informatie die in een prospectus is opgenomen

Aan: de directie van Holland Immo Group B.V.

Rapportage over het opstellen van pro forma financiële informatie die in een prospectus is opgenomen

Wij hebben onze assurance-opdracht om te rapporteren over het opstellen van pro forma financiële informatie van Winkelfonds Duitsland 15 afgerond door Holland Immo Group B.V. De pro forma financiële informatie bestaat uit de pro forma balans per 1 juli 2017 en de gerelateerde toelichtingen zoals beschreven in bijlage IV van het prospectus die door Holland Immo Group B.V. is uitgebracht. De van toepassing zijnde criteria op basis waarvan Holland Immo Group B.V. de pro forma financiële informatie heeft opgesteld zijn gespecificeerd in Annex II van de EC Verordening No 809/2004 en beschreven in bijlage IV van het prospectus.

De pro forma financiële informatie is door Holland Immo Group B.V. opgesteld om de invloed van de oprichting van het Fonds en aankoop van het vastgoed zoals in hoofdstuk 8 van het Prospectus uiteen is gezet op de financiële positie van Winkelfonds Duitsland 15 op 1 juli 2017 te illustreren alsof de transactie plaats had gevonden op 1 juli 2017.

De verantwoordelijkheid van Holland Immo Group B.V. voor de pro forma financiële informatie

Holland Immo Group B.V. is verantwoordelijk voor het opstellen van de pro forma financiële informatie op basis van de in bijlage IV van het prospectus beschreven grondslagen.

De verantwoordelijkheden van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel, zoals vereist onder item 7 van Annex II van de EC Verordening No 809/2004, dat de pro forma financiële informatie naar behoren is opgesteld en dat de grondslagen in overeenstemming zijn met de grondslagen voor financiële verslaggeving.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd overeenkomstig Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3420 "Assurance-opdrachten om te rapporteren over het opstellen van pro forma financiële informatie die in een prospectus is opgenomen". Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze werkzaamheden zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen of Holland Immo Group B.V. de pro forma financiële informatie, in alle van materieel belang zijnde aspecten, op basis van de in bijlage IV van het prospectus beschreven grondslagen heeft opgesteld.

In het kader van deze opdracht zijn wij niet verantwoordelijk

voor het actualiseren of opnieuw uitgeven van rapportages of oordelen over historische financiële informatie die is gebruikt bij het opstellen van de pro forma financiële informatie, noch hebben wij, in de loop van deze opdracht, een controle of een beoordeling uitgevoerd van de financiële informatie die is gebruikt bij het opstellen van de pro forma financiële informatie.

Het doel van pro forma financiële informatie die in een prospectus is opgenomen is alleen om de invloed van een significante gebeurtenis of transactie op historische niet-aangepaste financiële informatie van de entiteit te illustreren alsof de gebeurtenis of de transactie eerder had plaatsgevonden dan de datum die voor dat voorbeeld was geselecteerd. Derhalve verschaffen wij geen enkele zekerheid dat het feitelijke resultaat van de gebeurtenis of transactie op 1 juli 2017 zou zijn geweest zoals gepresenteerd.

Een assurance-opdracht met een redelijke mate van zekerheid om te rapporteren of de pro forma financiële informatie, in alle van materieel belang zijnde opzichten, op basis van de van toepassing zijnde criteria is opgesteld omvat het uitvoeren van de werkzaamheden teneinde vast te stellen of de van toepassing zijnde criteria die door Holland Immo Group B.V. worden gebruikt bij het opstellen van de pro forma financiële informatie een redelijke basis verschaffen voor het presenteren van de significante invloeden die direct toe te schrijven zijn aan de gebeurtenis of de transactie, en om voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen of:

- » De gerelateerde pro forma aanpassingen volgens de criteria zijn verwerkt.
- » De gerelateerde pro forma aanpassingen in de resulterende pro forma financiële informatie naar behoren zijn verwerkt ten opzichte van de ongecorrigeerde financiële informatie.

De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de oordeelsvorming van de accountant, daarbij rekening houdend met het inzicht van de accountant in de aard van het bedrijf, de gebeurtenis of transactie aan de hand waarvan de pro forma financiële informatie is opgesteld, en overige relevante omstandigheden van de opdracht. De opdracht omvat tevens het evalueren van de algehele presentatie van de pro forma financiële informatie.

Wij zijn van mening dat de onderbouwende informatie die wij hebben verkregen voldoende en geschikt is om een basis voor ons oordeel te verschaffen.

Oordeel

Naar ons oordeel is de pro forma financiële informatie naar behoren opgesteld op basis van de grondslagen vermeld in bijlage IV van het prospectus.

Beperking in gebruik

Dit rapport is vereist door de EC Verordening No 809/2004 en is uitgegeven met als doel om deze Verordening na te leven en voor geen enkel ander doel.

Eindhoven, 8 september 2017

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA

BIJLAGE V - NADERE INFORMATIE OMTRENT VASTGOED HOLDING EN DE VASTGOED BV'S

1. Vastgoed Holding

Vastgoed Holding (Holland Immo Group Holding 15 BV) is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD. Vastgoed Holding is door Holland Immo Group BV opgericht op 6 februari 2017 en is ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 68000731.

Bij oprichting zijn 100 aandelen op naam uitgegeven met een nominale waarde van € 1 elk, die alle zijn volgestort. Sindsdien zijn er geen aandelen uitgegeven. Uitgifte van de aandelen heeft plaatsgevonden naar Nederlands recht. Op de overdracht van aandelen in het kapitaal van Vastgoed Holding is de statutaire blokkeringsregeling van toepassing (aanbiedingsregeling) en de aandeelhouders hebben een recht van voorkeur op nieuw uit te geven aandelen. Voor de wijziging van rechten van de aandeelhouders is een statutenwijziging vereist, waartoe kan worden besloten met een meerderheid van twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen in een algemene vergadering van aandeelhouders, mits bedoelde meerderheid meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigt. Bij het einde van de looptijd van het Fonds wordt Vastgoed Holding geliquideerd en zal het dan resterende vermogen worden uitgekeerd als beschreven in de hoofdstukken 7.3 en 7.8 van het Prospectus.

Vastgoed Holding vormt onderdeel van de groep van vennootschappen waarvan in hoofdstuk 7.1 van het Prospectus een schematisch overzicht is opgenomen. Het doel van deze vennootschap is het bemiddelen in en voor eigen rekening of voor rekening van derden verkrijgen, vervreemden en exploiteren van vastgoed, het houden van belangen in rechtspersonen en het samenwerken en besturen van zulke rechtspersonen alsmede het inlenen en uitlenen van gelden (artikel 3 van de statuten van Vastgoed Holding). De enige aandeelhouder van Vastgoed Holding is Holland Immo Group BV. Het bestuur van Vastgoed Holding wordt gevormd door eveneens Holland Immo Group BV waarvan het bestuur bestaat uit de heren M. Kühl en T. Kühl. Het bestuur van Vastgoed Holding wordt benoemd en ontslagen door Holland Immo Group BV, de enige aandeelhouder. De algemene vergadering van aandeelhouders van Vastgoed Holding wordt schriftelijk bijeengeroepen door het bestuur van Vastgoed Holding, niet later dan op de achtste dag voor de dag van de vergadering. Vastgoed Holding valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code. Om die reden past Vastgoed Holding de Nederlandse corporate governance code niet toe.

Sinds de oprichting heeft Vastgoed Holding geen economische activiteiten ondernomen. Van Vastgoed Holding is geen gecontroleerde historische financiële informatie beschikbaar.

De belangrijkste activiteiten van Vastgoed Holding bestaan uit het aangaan van de Winstdelende Lening met het Fonds, het optreden als holdingvennootschap voor één van de twee Vastgoed BV's (Geilenkirchen Vastgoed BV) die de rechtstreekse eigendom van de vastgoedportefeuille houdt, onder meer door het financieren van bedoelde Vastgoed BV met eigen vermogen (inleg van de Participanten) en beide Vastgoed BV's met vreemd vermogen (de Lening met Bonuselement). Vastgoed Holding is uitsluitend actief in Nederland.

Vastgoed Holding verwacht inkomsten te genereren uit de verstrekte financiering aan de Vastgoed BV's. Die inkomsten, met uitzondering van 20% van de Overwinst die ten goede komt aan de Initiatiefnemer, worden aangewend voor de voldoening van de verplichtingen aan het Fonds onder de Winstdelende Lening. Voor het voldoen aan die verplichtingen is Vastgoed Holding afhankelijk van de mate waarin de Vastgoed BV's kunnen voldoen aan hun verplichtingen aan Vastgoed Holding onder de Lening met Bonuselement. Het is de verwachting dat de inkomsten voldoende zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen, en Vastgoed Holding verwacht geen aanvullende financiering nodig te hebben.

Gedurende de looptijd van het Fonds keert Vastgoed Holding geen dividenden uit.

Gedurende de looptijd van het Fonds zal Vastgoed Holding geen arbeidsovereenkomsten aangaan en geen werknemers hebben. Gedurende deze periode zijn er derhalve tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen enerzijds en Vastgoed Holding anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

2. Vastgoed BV's

Elk van de Vastgoed BV's (Geilenkirchen Vastgoed BV en WFD15 Duitse Deelnemingen BV) is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht.

De Vastgoed BV's vormen onderdeel van de groep van vennootschappen waarvan in hoofdstuk 7.1 van het Prospectus een schematisch overzicht is opgenomen. De Vastgoed BV's vallen niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code. Om die reden passen de Vastgoed BV's de Nederlandse corporate governance code niet toe.

Gedurende de looptijd van het Fonds zal geen van de Vastgoed BV's arbeidsovereenkomsten aangaan of werknemers hebben. Gedurende deze periode zijn er derhalve tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen enerzijds en ieder van de respectievelijke Vastgoed BV's anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in

uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

2.1 Geilenkirchen Vastgoed BV

Geilenkirchen Vastgoed BV is opgericht onder de naam ITB FMZ Geilenkirchen BV. De naam wordt op of omstreeks 30 november 2017 gewijzigd in Geilenkirchen Vastgoed BV. Als oprichter is opgetreden Ten Brinke International BV te Varsseveld. Oprichting heeft plaatsgevonden op 11 mei 2010. Deze vennootschap is ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 09219211.

De statutaire zetel van Geilenkirchen Vastgoed BV is thans Varsseveld, met kantooradres Prins Alexanderstraat 4, 7051 BA Varsseveld. Op of omstreeks 30 november 2017 wordt de statutaire zetel gewijzigd in Eindhoven met kantooradres Flight Forum 154, 5657 DD.

Bij de oprichting van Geilenkirchen Vastgoed BV zijn 20.000 aandelen op naam uitgegeven met een nominale waarde van € 1 elk. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 100.000. De aandelen in het kapitaal van Geilenkirchen Vastgoed BV zijn bij oprichting volgestort. Uitgifte van de aandelen heeft plaatsgevonden naar Nederlands recht. Na de oprichting heeft de vennootschap geen aandelen meer uitgegeven. Op de overdracht van aandelen in het kapitaal van Geilenkirchen Vastgoed BV is de desbetreffende statutaire blokkeringsregeling van toepassing (aanbiedingsregeling) en haar aandeelhouders hebben een recht van voorkeur op nieuw uit te geven aandelen. Voor de wijziging van rechten van haar aandeelhouders is een wijziging van de statuten van de desbetreffende vennootschap vereist, waartoe kan worden besloten met een meerderheid van ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen in een algemene vergadering van aandeelhouders waarin meer dan twee/derde van het geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd. Bij het einde van de looptijd van het Fonds wordt Geilenkirchen Vastgoed BV geliquideerd en zal het dan binnen deze vennootschap resterende vermogen worden uitgekeerd als beschreven in de hoofdstukken 7.3 en 7.8 van het Prospectus.

Het statutaire doel van Geilenkirchen Vastgoed BV is het beleggen in vastgoed, het houden van belangen in rechtspersonen en vennootschappen en het besturen van zulke rechtspersonen, alsmede het inlenen en uitlenen van gelden (artikel 2 van de statuten van Geilenkirchen Vastgoed BV). De aandelen in het kapitaal van Geilenkirchen Vastgoed BV worden voor 6% gehouden door WFD15 Duitse Deelnemingen BV en voor 94% door Vastgoed Holding. Het bestuur van Geilenkirchen Vastgoed BV wordt gevormd door Vastgoed Holding. Het bestuur wordt benoemd en ontslagen door de algemene vergadering van aandeelhouders. De algemene vergadering van aandeelhouders van deze vennootschap wordt schriftelijk bijeengeroepen door haar bestuur op een termijn van

minstens vijftien dagen, de dag van oproeping en vergadering niet meegerekend.

Sinds de oprichting heeft Geilenkirchen Vastgoed BV het vastgoed in Geilenkirchen (zie hoofdstuk 6.1 van het Prospectus) verworven. Van deze vennootschap is geen gecontroleerde historische financiële informatie beschikbaar.

De belangrijkste activiteiten van Geilenkirchen Vastgoed BV bestaan uit het aangaan van de Lening Bonuselement met Vastgoed Holding, het aangaan van de hypothecaire financiering van de vastgoedportefeuille en het in stand houden en exploiteren van de vastgoedportefeuille. Deze vennootschap is voor wat betreft haar vastgoedactiviteiten actief in Duitsland.

Geilenkirchen Vastgoed BV verwacht inkomsten te genereren uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille in Geilenkirchen. Die inkomsten worden aangewend voor de voldoening van de verplichtingen aan de hypothecair financier en aan Vastgoed Holding onder de Lening met Bonuselement alsmede het doen van dividenduitkeringen. Voor het voldoen aan die verplichtingen is Geilenkirchen Vastgoed BV afhankelijk van de mate waarin zij succesvol het object in Geilenkirchen exploiteert. Het is de verwachting dat de inkomsten voldoende zijn om aan de verplichtingen onder de hypothecaire lening en de Lening met Bonuselement te kunnen voldoen en om dividenden uit te keren, en Geilenkirchen Vastgoed BV verwacht geen aanvullende financiering nodig te hebben.

2.2 WFD15 Duitse Deelnemingen BV

WFD15 Duitse Deelnemingen BV is opgericht op 30 mei 2017. Als oprichter is opgetreden Stichting Winkelfonds Duitsland 15. WFD15 Duitse Deelnemingen BV is statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven (Nederland) aan Flight Forum 154, 5657 DD, en is ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 68862563.

Bij oprichting zijn er 100 aandelen uitgegeven met een nominale waarde van € 1 elk, die alle zijn volgestort. Sindsdien zijn er geen aandelen uitgegeven. Uitgifte van de aandelen heeft plaatsgevonden naar Nederlands recht. Op de overdracht van aandelen in het kapitaal van WFD15 Duitse Deelnemingen BV is de statutaire blokkeringsregeling van toepassing (aanbiedingsregeling) en de aandeelhouders hebben een recht van voorkeur op nieuw uit te geven aandelen. Voor de wijziging van rechten van de aandeelhouders is een statutenwijziging vereist, waartoe kan worden besloten met een meerderheid van twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen in een algemene vergadering van aandeelhouders, mits bedoelde meerderheid meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigt. Bij het einde van de looptijd van het Fonds wordt WFD15 Duitse Deelnemingen BV geliquideerd en zal het

dan resterende vermogen worden uitgekeerd als beschreven in de hoofdstukken 7.3 en 7.8 van het Prospectus.

Het statutaire doel van WFD15 Duitse Deelnemingen BV is het bemiddelen in en voor eigen rekening of voor rekening van derden verkrijgen, vervreemden en exploiteren van vastgoed, het houden van belangen in rechtspersonen en vennootschappen en het samenwerken en besturen van zulke rechtspersonen alsmede het inlenen en uitlenen van gelden (artikel 3 van de statuten). De aandelen in het kapitaal van WFD15 Duitse Deelnemingen BV worden alle gehouden door de Stichting, voor rekening en risico van het Fonds. Het bestuur van WFD15 Duitse Deelnemingen BV wordt gevormd door Holland Immo Group BV. Het bestuur wordt benoemd en ontslagen door de algemene vergadering van aandeelhouders. De algemene vergadering van aandeelhouders wordt schriftelijk bijeengeroepen door het bestuur, niet later dan op de achtste dag voor de dag van de vergadering.

Sinds de oprichting heeft WFD15 Duitse Deelnemingen BV geen economische activiteiten ondernomen. Van WFD15 Duitse Deelnemingen BV is geen gecontroleerde historische financiële informatie beschikbaar.

De belangrijkste activiteiten van WFD15 Duitse Deelnemingen BV bestaan uit het aangaan van de Lening met Bonuselement met Vastgoed Holding en het optreden als (sub)holdingvennootschap voor de andere Vastgoed BV onder meer door het financieren van bedoelde Vastgoed BV met eigen vermogen. WFD15 Duitse Deelnemingen BV is uitsluitend actief in Nederland.

WFD15 Duitse Deelnemingen BV verwacht dividenduitkeringen te ontvangen van Geilenkirchen Vastgoed BV, die voldoende zijn om te voldoen aan de verplichtingen aan Vastgoed Holding onder de Lening met Bonuselement. Voor de hoogte van de te ontvangen dividenduitkeringen - en derhalve voor het kunnen voldoen aan bedoelde verplichtingen - is WFD15 Duitse Deelnemingen BV afhankelijk van de mate waarin Geilenkirchen Vastgoed BV succesvol de vastgoedportefeuille in Geilenkirchen exploiteert. Het is de verwachting dat de van Geilenkirchen Vastgoed BV te ontvangen dividenduitkeringen voldoende zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen, en WFD15 Duitse Deelnemingen BV verwacht geen aanvullende financiering nodig te hebben. WFD15 Duitse Deelnemingen BV verwacht zelf geen dividenduitkeringen te zullen doen.



Holland Immo Group BV
Flight Forum 154, Eindhoven

Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

t: +31 (0) 40 235 26 35
e: info@hollandimmogroup.nl
i: www.hollandimmogroup.nl

