

Prospectus Supermarkt Fonds Nederland CV

Beleggen in een gespreide supermarktportefeuille



31 januari 2019

Belangrijke informatie

Wie een belegging in de Participaties overweegt, dient zelf te bepalen of deze belegging past voor de eigen situatie. Daarbij moet aandacht worden besteed aan: beleggingsdoelstelling, risicobereidheid, kennis en ervaring die voor beleggen nodig zijn, de financiële draagkracht en de beleggingshorizon.

Dit Prospectus is algemeen verkrijgbaar gesteld. Het doel ervan is om alle informatie te verschaffen die van belang is bij het beoordelen van een investering in de Participaties. Beleggers worden geacht dit hele Prospectus te lezen, in het bijzonder het hoofdstuk 'risicofactoren'. Daarin is beschreven waar het aanbod precies uit bestaat en welke risicofactoren daarmee verbonden zijn. Deze risicofactoren dienen zorgvuldig overwogen te worden, alvorens het besluit te nemen om te beleggen in de Participaties.

Dit Prospectus is uitgegeven door de Beheerder. Informatie of verklaringen die niet in dit Prospectus staat, mogen niet worden beschouwd als geautoriseerd door de Beheerder van het Vastgoedfonds.

Het uitbrengen van dit Prospectus betekent niet dat de Beheerder noch de respectievelijke bestuurders, functionarissen, werknemers, agenten en/of adviseurs zich verplichten om de ontvanger te voorzien van enige bijkomende informatie en/of advies of om enige onnauwkeurigheid en/of onjuistheden in zulke informatie en/of advies te corrigeren. Echter, als zich tussen het tijdstip van goedkeuring van het Prospectus en het tijdstip waarop de aanbieding van de Participaties aan het publiek in Nederland wordt afgesloten een belangrijke nieuwe ontwikkeling voordoet die verband houdt met de informatie in het goedgekeurde Prospectus, dan stelt de uitgevende instelling of de Beheerder een document ter aanvulling van het Prospectus op. Ditzelfde gebeurt als in het Prospectus een materiële vergissing of onjuistheid wordt geconstateerd die van invloed kan zijn op de beoordeling van de Participaties. Dit aanvullende document zal algemeen verkrijgbaar worden gesteld. Ook zal dit document dan worden toegezonden aan diegenen die op grond van dit Prospectus hebben ingeschreven op Participaties (behalve aan degenen van wie de inschrijving op Participaties is afgewezen).

Bij het maken van een investeringsbeslissing in relatie tot de Participaties, moeten beleggers volledig afgaan op hun eigen onderzoek naar de Participaties en de voorwaarden van het aanbod van Participaties. Ook de daarbij betrokken risico's moeten bij die beslissing worden meegewogen. Een investering in Participaties zal risico's met zich meebrengen als gevolg van, onder meer, de beperkte verhandelbaarheid van de Participaties. Beleggers moeten de financiële draagkracht hebben en bereid zijn om de risico's die bij de investering horen te accepteren.

Vertrouwen van beleggers op informatie in dit Prospectus

Beleggers moeten de inhoud van dit Prospectus niet beschouwen als een advies in relatie tot juridische, fiscale, investerings- of andere zaken. Zij moeten zich (laten) informeren met betrekking tot de volgende zaken:

- (a) de juridische vereisten binnen hun eigen jurisdicties voor de aankoop, inschrijving, het houden en de overdracht van de Participaties;
- (b) enige buitenlandse overdrachtsbeperking die van toepassing kan zijn op de aankoop, inschrijving, het houden, de overdracht van de Participaties waar zij mogelijk mee te maken (kunnen) krijgen;
- (c) de fiscale consequenties die van toepassing kunnen zijn als gevolg van de aankoop, inschrijving, het houden en de overdracht van Participaties.

Beleggers moeten uitsluitend afgaan op hun eigen adviseurs. Dat zijn dus niet de bij het Vastgoedfonds en bij deze investering betrokken partijen die in dit Prospectus zijn genoemd.

Toekomstgerichte opmerkingen zijn geen garanties

Dit Prospectus bevat toekomstgerichte opmerkingen; of opmerkingen die als zodanig te beschouwen zijn. Het gaat om toekomstgerichte termen als: 'geloven', 'schatten', 'streven', 'anticiperen', 'prognosticeren', 'verwachten', 'beogen' en ontkenningen hiervan of andere variaties of vergelijkbare terminologie. De toekomstgerichte opmerkingen omvatten alle zaken die geen historische feiten zijn. Ze komen op een aantal plaatsen in dit Prospectus voor. De termen geven de bedoelingen, overtuigingen of huidige verwachtingen van het Vastgoedfonds aan, wat betreft onder andere de beleggingsdoelen en –strategie, het beleggingsbeleid, financieringsstrategieën, beleggingsrendement, operationeel resultaat, financiële toestand, liquiditeit, verwachtingen en uitkeringsbeleid van het Vastgoedfonds. Toekomstgerichte opmerkingen brengen risico's en onzekerheden met zich mee; zij hangen immers samen met gebeurtenissen en omstandigheden die wel of niet kunnen gebeuren in de toekomst. Daardoor zijn ze geen garantie voor toekomstige prestaties of resultaten. De beleggingsresultaten van het Vastgoedfonds, het operationeel resultaat, de financiële toestand, liquiditeit, het uitkeringsbeleid in de periode na de aanbidding en de ontwikkeling van financieringsstrategieën van het Vastgoedfonds kunnen materieel verschillen van de indruk die gewekt is door de toekomstgerichte opmerkingen. Verder zijn deze resultaten of ontwikkelingen niet indicatief voor resultaten of ontwikkelingen in de toekomst, zelfs als het beleggingsresultaat, operationeel resultaat, de financiële toestand, liquiditeit, het uitkeringsbeleid van het Vastgoedfonds en de ontwikkeling van financieringsstrategieën van het Vastgoedfonds gelijk zijn aan de toekomstgerichte opmerkingen in dit Prospectus.

Beleggers wordt aangeraden om dit document in zijn geheel te lezen. In het bijzonder wordt aangeraden het hoofdstuk 'Risicofactoren' met daarin de factoren die het toekomstige resultaat van het Vastgoedfonds kunnen beïnvloeden.

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

Inhoudsopgave

1. Samenvatting	5
2. Risicofactoren	19
3. Aanbieding	28
3.1 Fondsomvang	28
3.2 Doel en omvang van de Aanbieding	30
3.3 Deelnamesom, inkoop en uitgifte Participaties	30
3.4 Toewijzing, inschrijving van Participaties	31
4. Beleggingsbeleid	33
4.1 Doelstelling	33
4.2 Beleggingsbeleid	33
4.3 Vastgoed op Aanbiedingdatum	34
5. Relevante markten	38
5.1 De Nederlandse economie	38
5.2 Particuliere consumptie	38
5.3 Trends in de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt	39
5.4 Trends en ontwikkelingen supermarkten	40
5.5 De supermarktketens in Nederland	41
6. Financiële gegevens en beleggingsrendement	42
6.1 Kapitaal	42
6.2 Financiering	42
6.3 Opbrengsten	45
6.4 Kosten	45
6.5 Rendement	49
6.6 Financieringsbeleid	54
6.7 Uitkeringsbeleid	55
6.8 Historische financiële informatie	56
7. Juridische structuur en betrokken entiteiten	59
7.1 Structuur Vastgoedfonds	59
7.2 Verslaglegging en overige kennisgeving, Vergadering van Vennoten	66
7.3 Grondslagen voor waardering- en resultaatbepaling	67
8. Fiscale aspecten	69
8.1 Inleiding	69
8.2 Fiscale aspecten van het Vastgoedfonds	69
8.3 Fiscale behandeling van participerende natuurlijke personen	70
8.4 Fiscale behandeling van participerende rechtspersonen	71
8.5 Overig	72
9. Overige informatie	73
9.1 Deelname	73
9.2 Onderzoeksrapport accountant	73
9.3 Overige informatie	73
9.4 Verklaring van de Beheerder	75
10. Definities en interpretatie	76
Bijlage A. CV-Overeenkomst	82
Bijlage B. Statuten Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV, V en VI	95
Bijlage C. Overeenkomst van Beheer en bewaring	111
Bijlage D. Adviseurs en relaties	117
Bijlage E. Onderzoeksrapport accountant	118

1. Samenvatting

Begrippen in dit Prospectus die met een hoofdletter beginnen, hebben de betekenis die is aangegeven in het hoofdstuk 'Definities en Interpretatie'.

Deze samenvatting is opgesteld volgens gedetailleerde regels met betrekking tot inhoud, opbouw en presentatie. De elementen waaruit de samenvatting is opgebouwd zijn genummerd A.1 t/m E.7. Deze samenvatting bevat alle elementen die vereist zijn om de onderhavige participaties en uitgevende instelling verkort te beschrijven. Van sommige elementen is het niet vereist om ze op te nemen in deze samenvatting. Daardoor vallen er soms hiaten in de opvolgende nummering. In enkele gevallen kan er bij een element geen relevante informatie worden gegeven. In dat geval staat er na de korte beschrijving van het element 'niet van toepassing'.

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

Afdeling B – Uitgevende instelling	
B.1 Handelsnaam	De (handels)naam van het Vastgoedfonds is Supermarkt Fonds Nederland C.V.
B.2 Vestigingsplaats rechtsvorm, wetgeving	Het Vastgoedfonds is gevestigd te Amsterdam (Nederland) met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX te Amsterdam. Het Vastgoedfonds is closed-end. Het is een fiscaal besloten commanditaire vennootschap naar Nederlands recht.
B.3 Aard werkzaamheden en belangrijkste activiteiten	Het doel van het Vastgoedfonds is het realiseren van winst door middel van aankoop, exploitatie en verkoop van het Vastgoed conform haar beleggingsbeleid. Dit gebeurt zodanig dat de risico's daarvan zoveel mogelijk worden gespreid om de Participanten in de opbrengst te laten delen. Het Vastgoedfonds zal volledig in het Vastgoed beleggen.
B.4 Tendensen	Niet van toepassing.
B.5 Beschrijving groep	<p>In onderstaande figuur is de structuur van Supermarkt Fonds Nederland C.V. (het 'Vastgoedfonds') weergegeven.</p> <pre> graph TD AnnexumInvest[Annexum Invest BV] -- 100% --> AnnexumBeheer[Annexum Beheer BV] AnnexumInvest -- 100% --> SupermarktFondsNederlandCV[Supermarkt Fonds Nederland CV] AnnexumBeheer -- "Overeenkomst van beheer en bewaring" --> SupermarktFondsNederlandCV SGG[SGG Depository BV (Bewaarder)] -- "AIFMD Bewaarder-overeenkomst" --> AnnexumBeheer Participanten([Participanten]) --> SupermarktFondsNederlandCV SupermarktFondsNederlandCV -- "Overeenkomst van beheer en bewaring" --> Stichting[Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV, V & VI] SupermarktFondsNederlandCV -- "Beherend vennoot" --> SupermarktFondsNederlandBeheer[Supermarkt Fonds Nederland Beheer BV] SupermarktFondsNederlandCV -- "Economische eigendom" --> Vastgoed[Vastgoed portfolio] Stichting -- "Juridische eigendom" --> Vastgoed </pre> <p>De commanditaire vennootschap is aangegaan door de Beherend Vennoot en de Participanten als commanditaire vennoten. De commanditaire vennootschap heeft een Adviesraad. Annexum Beheer B.V. (de 'Beheerder') treedt op als aanbieder van de Participaties en als beheerder van het Vastgoedfonds.</p>
B.6 Houders van belangen in het Vastgoedfonds en stemrecht	Voor zover het Vastgoedfonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Vastgoedfonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden. Voor zover het Vastgoedfonds daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (en zal er geen persoon zijn) die het Vastgoedfonds direct of indirect in eigendom houdt of controleert.

B.7 Belangrijke historische financiële informatie

Balans	31-dec-15*	31-dec-16*	31-dec-16**	30-jun-17**	31-dec-17**	30-jun-18**
Vastgoed	85.274	79.769	81.930	81.930	82.440	83.043
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-	46
Vorderingen	53	40	40	159	280	833
Liquide middelen	2.600	2.559	2.559	2.653	3.526	1.514
Totaal activa	87.927	82.368	84.529	84.742	86.246	85.436
Eigen vermogen	23.735	25.104	28.381	28.878	31.861	32.268
Voorziening	900	1.116	-	-	-	-
Langlopende schulden	60.472	-	-	-	52.008	51.655
Kortlopende schulden	2.821	56.148	56.148	55.864	2.377	1.513
Totaal passiva	87.927	82.368	84.529	84.742	86.246	85.436

*Het Vastgoed is gewaardeerd tegen historische kostprijs of duurzaam lagere marktwaarde.

** Het Vastgoed is, conform huidige waarderingsgrondslagen, gewaardeerd tegen reële waarde.

EUR '000

Winst-en-verliesrekening	2015*	2016*	2016**	HY 2017**	2017**	HY 2018**
Bruto huuropbrengsten	6.318	6.283	6.283	2.989	5.864	2.894
Overige opbrengsten	-	-	-	-	30	-
Exploitatie-uitgaven	(1.076)	(986)	(770)	(457)	(806)	(420)
Opbrengsten uit beleggingen	5.242	5.297	5.514	2.532	5.087	2.474
Gerealiseerde waardeveranderingen	-	639	639	-	168	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen	(998)	-	475	-	2.860	(59)
Som der bedrijfsopbrengsten	4.244	5.936	6.628	2.532	8.115	2.415
Beheervergoeding	(491)	(486)	(486)	(235)	(474)	(229)
Afschrijvingskosten	(315)	-	-	-	-	(1)
Fondskosten	(60)	(67)	(67)	(40)	(132)	(67)
Exploitatieresultaat	3.379	5.383	6.075	2.257	7.509	2.119
Amortisatie financieringskosten	(31)	-	-	-	(23)	(70)
Rentebaten en -lasten	(2.331)	(1.926)	(1.926)	(885)	(1.638)	(528)
Netto resultaat	1.017	3.457	4.149	1.372	5.847	1.521

*Het Vastgoed is gewaardeerd tegen historische kostprijs of duurzaam lagere marktwaarde.

** Het Vastgoed is, conform huidige waarderingsgrondslagen, gewaardeerd tegen reële waarde.

EUR '000

Direct beleggingsresultaat	2015*	2016*	2016**	HY 2017**	2017**	HY 2018**
Netto resultaat	1.017	3.457	4.149	1.372	5.847	1.521
(On)gerealiseerde waardeveranderingen	998	(639)	(1.114)	-	(3.028)	59
Afschrijvingskosten	315	-	-	-	-	1
Amortisatie financieringskosten	31	-	-	-	23	70
Direct beleggingsresultaat	2.361	2.818	3.034	1.372	2.843	1.651

*Het Vastgoed is gewaardeerd tegen historische kostprijs of duurzaam lagere marktwaarde.

** Het Vastgoed is, conform huidige waarderingsgrondslagen, gewaardeerd tegen reële waarde.

EUR '000

Kasstroomoverzicht	2015*	2016*	2016**	HY 2017**	2017**	HY 2018**
Direct beleggingsresultaat	2.361	2.818	3.034	1.372	2.843	1.651
Mutaties in het werkkapitaal	(87)	(367)	(583)	63	25	(1.418)
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.274	2.451	2.451	1.435	2.868	233
Investering vastgoed	(318)	-	-	-	-	(661)
(Des)investering direct vastgoed	-	6.144	6.144	-	2.518	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(318)	6.144	6.144	-	2.518	(661)
Aflossing financiering	(953)	(6.548)	(6.548)	(477)	(54.861)	(413)
Opname financiering	-	-	-	-	53.500	-
Geactiveerde Financieringskosten	-	-	-	-	(690)	(10)
Geactiveerde Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-	(47)
Uitkering	(1.392)	(2.088)	(2.088)	(905)	(2.367)	(1.114)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(2.345)	(8.636)	(8.636)	(1.381)	(4.418)	(1.583)
Cash flow	(390)	(41)	(41)	53	967	(2.012)

*Het Vastgoed is gewaardeerd tegen historische kostprijs of duurzaam lagere marktwaarde.

** Het Vastgoed is, conform huidige waarderingsgrondslagen, gewaardeerd tegen reële waarde.

Met ingang van 2017 heeft er een wijziging plaatsgevonden in de waarderingsgrondslagen voor de jaarverslaggeving. In het verleden werd het vastgoed gewaardeerd tegen kostprijs of duurzaam lagere marktwaarde. Met ingang van 2017 wordt het vastgoed tegen de reële waarde gewaardeerd. Dit is met terugwerkende kracht verwerkt vanaf 2016 teneinde in het jaarverslag 2017 vergelijkende cijfers over het voorgaande boekjaar te kunnen presenteren op basis van dezelfde waarderingsgrondslagen. Derhalve zijn de cijfers voor 2016 twee maal opgenomen. Eenmaal met een waardering op basis van historische kostprijs of duurzaam lagere marktwaarde (de linker 2016* kolom; deze cijfers komen uit de jaarrekening van 2016) en eenmaal op basis van de reële waarde (de rechter 2016** kolom; deze cijfers komen uit de jaarrekening van 2017 en zijn terug te vinden in de vergelijkende cijfers). Als gevolg van de stelselwijziging zijn de cijfers van 2015 niet volledig vergelijkbaar met de cijfers van 2017.

De stelselwijziging in het boekjaar 2016 van waardering tegen historische kostprijs of duurzaam lagere marktwaarde heeft met name invloed op het Vastgoed, het eigen vermogen en de voorziening in de balans en op de exploitatie-uitgaven in de winst- en verliesrekening.

De waarde van het Vastgoed eind 2016** stijgt ten opzichte van eind 2016* omdat de reële waarde van het Vastgoed hoger is dan de historische kostprijs. Het eigen vermogen neemt hierdoor ook toe.

Tevens neemt het eigen vermogen toe door de vrijval van de onderhoudsvoorziening, die volgens de huidige waarderingsgrondslagen niet meer is toegestaan. Dit wordt weergegeven door de post "Voorziening" in de balans die in 2016 op basis van de nieuwe grondslagen (2016**) op nihil is gesteld.

	<p>De gewijzigde waarderingsgrondslag heeft ook een impact op het nettoresultaat; deze laat het nettoresultaat stijgen (2016** ten opzichte van 2016*). Deze stijging wordt veroorzaakt door de positieve herwaardering, van het Vastgoed als gevolg van de wijziging in waarderingsgrondslagen. Verder zijn in 2016 twee objecten verkocht boven de boekwaarde van de desbetreffende objecten hetgeen eveneens een positief effect heeft op het nettoresultaat (2016**).</p> <p>In 2015 heeft er een negatieve herwaardering van het Vastgoed plaatsgevonden. Deze herwaardering was noodzakelijk volgens de destijds geldende waarderingsgrondslagen (historische kostprijs of duurzaam lagere marktwaarde) omdat de marktwaarde van het Vastgoed gedaald was tot onder de historische kostprijs van het Vastgoed. Deze negatieve herwaardering heeft een negatieve impact op het nettoresultaat.</p> <p>De vorige financiering had eind 2016 een looptijd van minder dan een jaar en is daarom onder de kortlopende schulden opgenomen. In 2017 is de hypothecaire lening met een looptijd van 7 jaar geherfinancierd bij Berlin Hyp AG en wordt derhalve eind 2017 onder de langlopende schulden op de balans opgenomen.</p> <p>Als gevolg van de jaarlijkse waardering van het Vastgoed op reële waarde is in 2017 een positieve herwaardering geweest van het Vastgoed ten opzichte van 2016**, met een positieve impact op het nettoresultaat over 2017.</p>
B.8 Pro forma financiële informatie	Niet van toepassing
B.9 Winstprognose	De prognose van het gemiddeld enkelvoudig Direct beleggingsrendement bedraagt 8,4% op jaarbasis over een periode van 5 jaar, gerekend vanaf 2019. Het verwachte gemiddeld Contant rendement over dezelfde periode bedraagt 6,3%.
B.10 Voorbehoud verklaring historische financiële informatie	Er wordt geen voorbehoud gemaakt. Over de jaren 2015 tot en met 2017 bevat de jaarrekening van het Vastgoedfonds een goedkeurende controleverklaring van de externe accountant. Halfjaarberichten worden niet gecontroleerd door de externe accountant.
B.11 Werkkapitaal	Niet van toepassing. Het werkkapitaal is naar het oordeel van het Vastgoedfonds toereikend om aan de huidige behoefte voor de komende 12 maanden te voldoen.
B.12 Wijzigingen in historische financiële informatie	Er hebben zich geen negatieve wijzigingen voorgedaan sinds de datum van de laatst gepubliceerde, door de accountant gecontroleerde en goedgekeurde, historische financiële informatie.
B.34 Beleggingsdoelstelling en beleggingsbeleid	<p>Het doel van het Vastgoedfonds is het realiseren van winst door middel van de aankoop, exploitatie en verkoop van het Vastgoed, teneinde de Participanten in de opbrengst te laten delen. Op de datum van het Prospectus bestaat het Vastgoed uit 24 supermarktlocaties en 1 winkellocatie. Het totale oppervlak van het vastgoed in het Vastgoedfonds bedraagt circa 44.700 m².</p> <p>Het Vastgoedfonds kent een onbepaalde looptijd, met de intentie om het fonds nog tenminste 5 jaar voort te zetten. Investerings in Vastgoed door het Vastgoedfonds zijn onderworpen aan de goedkeuring van de Adviesraad.</p>

	<p>Het Vastgoedfonds zal in beginsel volledig in vastgoed beleggen, bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - supermarktvastgoed en/of; - winkelcentra of winkelstrips waarin tenminste een supermarkt is of wordt gevestigd, en waarvan tenminste 70% van de huuropbrengst afkomstig is van de supermarkt(en).
B.35 Grenswaarde vreemd vermogen	De Beheerder is bij (her)financiering van het Vastgoed(fonds) met vreemd vermogen niet gebonden aan bepaalde grenswaarden.
B.36 Toezicht	Het Vastgoedfonds is een beleggingsinstelling in zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de AFM. Annexum Beheer B.V., de Beheerder van het Vastgoedfonds, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De Beheerder en het Vastgoedfonds staan daarmee onder toezicht van de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank N.V. (DNB).
B.37 Profiel belegger	Het in het Prospectus beschreven aanbod tot deelname in het Vastgoedfonds is in het bijzonder gericht op Nederlandse particuliere beleggers die een deel van hun totale beleggingsportefeuille wensen te beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten. Een belegging in vastgoed vereist een langjarige beleggingshorizon. Een belegging in Participaties is daarom minder geschikt voor personen met een kortere beleggingshorizon, of beleggers die hun belegging op korte termijn wensen te kunnen liquideren. Beleggen in het Vastgoedfonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.
B.38 Beleggingen >20% van fondsactiva in derde instellingen	Niet van toepassing, aangezien het Vastgoedfonds niet meer dan 20% van de bruto activa belegt in derde instellingen.
B.39 Beleggingen >40% van fondsactiva in derde instellingen	Niet van toepassing, aangezien het Vastgoedfonds niet meer dan 40% van de bruto activa belegt in derde instellingen.
B.40 Dienstverleners en vergoedingen	<p>De Beheerder heeft recht op de volgende doorlopende vergoedingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) De Beheervergoeding bedraagt 0,5% van de Inbrengwaarde van het Vastgoed, jaarlijks aan het begin van ieder boekjaar geïndexeerd. De vergoeding wordt per kwartaal vooraf in rekening gebracht. b) De Performancevergoeding geldt in het geval dat, op basis van de jaarrekening van het Vastgoedfonds, wordt vastgesteld dat het Direct Beleggingsresultaat van het Vastgoedfonds in enig boekjaar meer bedraagt dan 9,5% van de Historische Deelnamesommen. De Performancevergoeding bedraagt 20% (exclusief BTW) over het meerdere boven de 9,5%. Bij verkoop van het vastgoed – of in geval van overdracht van (vrijwel) alle Participaties indien tussentijds een bod op alle Participaties wordt uitgebracht – ontvangt de Beheerder een vergoeding van 20% (exclusief BTW) over de Meeropbrengst van het Vastgoed (danwel de tegenwaarde van de Meeropbrengst van het Vastgoed bij overdracht van – vrijwel – alle Participaties indien hierop tussentijds een bod wordt uitgebracht). c) De Begeleidingsvergoeding bedraagt 1,25% over de waarde van het Vastgoed bij verkoop van het Vastgoed of in geval van overdracht van Participaties ingeval van een bod op alle Participaties, ontvangt de Beheerder een begeleidingsvergoeding voor de begeleiding van de verkoop.

	<p>d) De Transactievergoeding bedraagt 0,75% van de Koopprijs vrij op naam. Bij aankoop van het Vastgoed ontvangt de Beheerder een vergoeding voor de begeleiding van het transactieproces.</p> <p>e) De Property Management Vergoeding betreft een vergoeding aan de Beheerder voor de marktconforme kosten van het property management en bedraagt 3,75% van de Bruto huuropbrengsten. Eventuele incidentele werkzaamheden zullen door de Beheerder aan het Vastgoedfonds worden gefactureerd conform de meest recente versie van de tariefkaart van de Beheerder.</p> <p>De Beheerder heeft recht op de volgende eenmalige vergoeding:</p> <p>f) De Structureringsvergoeding voor het begeleiden van een Aanbieding bedraagt 0,75% over de waarde van het Vastgoed op het moment van het opstellen van het Prospectus. Derhalve bedragen de kosten € 811.200.</p>
B.41 Toezicht Beheerder	Annexum Beheer B.V., de Beheerder van het Vastgoedfonds, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De Beheerder en het Vastgoedfonds staan daarmee onder toezicht van de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank N.V.
B.42 Intrinsieke waarde	De Intrinsieke waarde wordt tweemaal per jaar bepaald en gepubliceerd in het (half)jaarsverslag van het Vastgoedfonds. De Handelswaarde is gebaseerd op de halfjaarlijks (per 31 december en 30 juni van ieder jaar) berekende Intrinsieke waarde per Participatie en wordt vastgesteld en gepubliceerd door de Beheerder op de Website op elke Waarderingsdatum.
B.43 Master/feeder constructie	Niet van toepassing, aangezien het Vastgoedfonds niet belegt in andere instellingen voor collectieve beleggingen.
B.44 Financiële overzichten	De laatste drie beschikbare jaarrekeningen van het Vastgoedfonds (2015, 2016 en 2017) zijn beschikbaar als download op de Website.
B.45 Beschrijving portefeuille	Op de datum van het Prospectus bestaat het Vastgoed uit 24 supermarktlocaties en 1 winkellocatie: 's-Hertogenbosch (Rompertpassage), Eindhoven (Roostenlaan), Heemskerk (Kerkweg), Waddinxveen (Kon. Wilhelminaplein), Oosterbeek (Past. Bruggemanlaan), 's-Gravenhage (Fahrenheitstraat), Barendrecht (Muziekplein), Amsterdam (Sarphatistraat), Oosterhout NB (Markkant), Amsterdam (Nieuwmarkt), 's-Gravenhage (F. Hendriklaan 80 & 86), Nijmegen (Daalseweg 200-202), Zierikzee (L. Nobelstraat 26-28), Heerenveen (Burg. Kuperuslaan 60), Eindhoven (Biarritzplein 36), Hilvarenbeek (Pand Hilvarenbeek), Oldenzaal (Henegouwenlaan), Geleen (Annastraat), Uithuizen (Blink 1 en Oosterstraat 2), De Bilt (Hessenweg 88) en Doetinchem (Slotlaan 135), Amersfoort (Leusderweg 112, 114, 116-I, 116-II, 118, 144-152, 154), 's-Gravenhage (Conradkade 68), Gouda (Lekkenburg) en Rotterdam (Schiedamseweg 204 en 210 en Blokmakersstraat 35a, 37a, 39a, 41a, 43a, 45a, 47a en 49a). Het totale oppervlak van het vastgoed in het Vastgoedfonds bedraagt circa 44.700 m ² . 12 locaties zijn solitaire supermarkten. 1 locatie, Heerenveen, is een locatie met 4 retailhuurders. De resterende locaties bestaan naast een supermarkt ook nog uit een of meer dagwinkels en een woon-werkpand.
B.46 Meest recente intrinsieke waarde	De Intrinsieke waarde van een Participatie per 30 juni 2018 bedraagt € 1.159,00.

Afdeling C – Participaties	
C.1 Type en categorie participaties	De Participaties zijn te kwalificeren als vorderingsrechten en geven recht op een evenredig deel van de Intrinsieke Waarde van het Vastgoedfonds. De Participaties luiden op naam.
C.2 Munteenheid	De Participaties worden uitgegeven in euro's.
C.3 Aantal Participaties en nominale waarde	Op de datum van dit Prospectus zijn door het Vastgoedfonds 27.842 Participaties uitgegeven. Het kapitaal van het Vastgoedfonds bedraagt € 27.842.000,- en is verdeeld in 27.842 Participaties van € 1.000,- elk.
C.4 Rechten verbonden aan Participaties	<p>Elke Participatie geeft recht op een evenredig gedeelte van de Intrinsieke waarde.</p> <p>Participanten zullen door de Beheerder worden uitgenodigd op de Vergadering van Vennoten. In de Vergadering van Vennoten komen onder meer aan de orde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het verslag van de Beheerder omtrent de gang van zaken van het Vastgoedfonds gedurende het laatst verstreken Boekjaar; - de jaarrekening over het laatst verstreken Boekjaar; - een eventueel verkoopvoorstel voor het Vastgoed; - overige onderwerpen, waarover ingevolge de CV-overeenkomst of op basis van de Overeenkomst van Beheer en bewaring een besluit van Vennoten is vereist. <p>Elke Participatie geeft recht op het uitbrengen van één stem.</p>
C.5 Overdraagbaarheid van Participaties	<p>Het Vastgoedfonds is closed-end.</p> <p>Het fiscaal besloten karakter van het Vastgoedfonds brengt met zich mee dat voor toetreding of vervanging van Participanten tijdens de looptijd van het Vastgoedfonds toestemming van alle Participanten en de Beherend Vennoot vereist is. Indien die toestemming voor toetreding of vervanging van Participanten niet binnen vier (4) weken na zo'n verzoek door één of meerdere Participanten wordt geweigerd, wordt de toestemming geacht door deze Participanten te zijn verleend.</p> <p>Het Vastgoedfonds is niet verplicht tot inkoop over te gaan (het Vastgoedfonds is closed-end). Participaties worden uitsluitend ingekocht voor zover Participaties gelijktijdig (kunnen) worden uitgegeven aan een of meerdere derden. Een verzoek tot inkoop van Participaties moet bij de Beheerder schriftelijk worden ingediend, die met uitsluiting van ieder ander bevoegd is te beslissen over het verzoek. Het verzoek wordt afgewezen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Vastgoedfonds of de Beheerder en wordt in ieder geval geweigerd indien - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - de inkoop en gelijktijdige uitgifte van de Participaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de fiscale kwalificatie van het Vastgoedfonds zou (kunnen) aantasten; - de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden; of - (anderszins) in strijd met de voorwaarden van het Prospectus zou (kunnen) komen. <p>Voor inkoop na afloop van de Aanbieding brengt de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze een bedrag van € 250 incl. BTW per inkoop in rekening aan de Participant die zijn Participatie(s) wenst te laten inkopen.</p>
C.6 Secundaire markt	De Participaties zijn niet genoteerd op een beurs of andere gereguleerde markt. Er zal ook geen notering worden aangevraagd.

C.7 Uitkerings-beleid

De beschikbare liquiditeit van het Vastgoedfonds wordt uitgekeerd als volgt: aan de Beherend Vennoot jaarlijks een bedrag ter grootte van € 500,- en het restant aan de houders van Participaties in verhouding tot de door hen gehouden Participaties.

Tweemaal per jaar zal de beschikbare liquiditeit, onder toezien van de Bewaarder, door de Beheerder worden uitgekeerd aan de Participanten. Naar verwachting in juni van elk jaar vindt een voorlopige uitkering plaats over het eerste halfjaar, gevolgd door een uitkering naar verwachting in december over het tweede halfjaar.

Uitkeringen kunnen lager en hoger uitvallen. Indien het werkelijke Direct resultaat lager is dan het geprognosticeerde Direct resultaat, of indien de (verwachte) solvabiliteit of liquiditeit van het Vastgoedfonds dat verlangt, kan de Beheerder besluiten een lagere uitkering te verstrekken dan in de exploitatieprognose is opgenomen onder Contant rendement. Indien het werkelijke Direct resultaat hoger is dan geprognosticeerd, zal het surplus in principe worden toegevoegd aan de Liquiditeitsreserve. De Beheerder kan tevens besluiten een hogere uitkering te doen of extra op de hypothecaire geldlening af te lossen. Mocht bij de vaststelling van de jaarrekening door de Vergadering van Vennoten blijken dat de aanwezige liquiditeiten en liquiditeitsbehoefte van het Vastgoedfonds daartoe aanleiding geven, dan kan door de Beheerder besloten worden tot een additionele slotuitkering.

Afdeling D – Risico's

D.1 Specifieke risico's Vastgoedfonds

Beleggen in het Vastgoedfonds brengt risico's met zich mee. De kerngegevens van de voornaamste risico's staan hieronder.

Risico op waardedaling Vastgoed

- het risico op waardedaling van het Vastgoed door verslechtering van de marktomstandigheden en de (macro-)economische ontwikkelingen daarin;
- het risico op waardedaling van het Vastgoed door uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de vastgoedbeleggingsmarkt;
- het risico dat het Vastgoed niet, of niet tegen acceptabele voorwaarden kan worden verkocht.
- het risico dat de verkoopopbrengst van het Vastgoed, na aflossing van de hypotheekschuld en met de verkoop gepaard gaande kosten, onvoldoende is om nog enige uitkering aan Participanten te voldoen.

Risico onzekere verkoopprijs Participaties

- het risico dat een inkoopopdracht (gedeeltelijk) wordt afgewikkeld tegen een prijs die lager is dan de Handelswaarde die geldt op het moment waarop de inkoopopdracht wordt ingediend.

Renterisico

- het risico dat rentestijgingen of afnemende inkomsten versterkt doorwerken in het exploitatieresultaat (hefboom);
- het risico op hogere rentelasten op tranche B en C van de Financiering met variabele rente;
- het risico op hogere rentelasten na afloop van de looptijd van de Financiering.

Financieringsrisico

- de risico's die staan omschreven onder de kopjes 'herfinancieringsrisico', 'risico dat convenanten worden doorbroken', 'risico aflossing Brugfinanciering' en 'Brugfinancieringsrisico'

Herfinancieringsrisico

- het risico dat geen (her)financiering kan worden gevonden of slechts op ongunstiger voorwaarden;

Risico dat convenanten worden doorbroken

- het risico dat een vervroegde aflossingsplicht ontstaat doordat een financieringsconvenant (het LTV convenant, of het Projected Debt Service Cover convenant of het WAULT convenant) wordt doorbroken;
- het risico dat alle vrije cashflow op een door de Financier geblokkeerde bankrekening dient te worden gestort door één van de financieringsconvenanten wordt doorbroken;
- het risico op een lager Totaal Beleggingsrendement door de noodzaak tot eerdere verkoop van het Vastgoed om een financiering af te lossen;
- het risico dat een hypotheekbank haar zekerheden uitwint bij wanprestatie door het Vastgoedfonds;

Risico aflossing Brugfinanciering

- het risico dat de rente oploopt gedurende de looptijd van de Brugfinanciering

Brugfinancieringsrisico

- het risico dat de rente oploopt gedurende de looptijd van de Brugfinanciering
- het risico dat zonder schriftelijke toestemming van de verstrekker van de Brugfinanciering geen uitkeringen kunnen worden gedaan
- het risico dat de verstrekker van de Brugfinanciering haar koopoptie uitoefent op een lager niveau dan de marktwaarde.

Rendementsrisico

- het risico dat het geprognosticeerde Direct Beleggingsrendement of het Indirect Beleggingsrendement niet zal worden gerealiseerd.
- Het risico dat er zonder schriftelijke toestemming van de geldschieter geen uitkeringen aan Participanten kunnen plaatsvinden zolang het Vastgoedfonds er niet in slaagt de Brugfinanciering af te lossen.

Verhuur- en leegstandrisico

- het risico op verminderde inkomsten als gevolg van Leegstand;
- het risico op noodzakelijke uitgaven voor wederverhuur;
- het risico op lagere huurinkomsten bij wederverhuur door een daling van de (markt)huurprijs of dalende winstgevendheid van huurders.
- het risico dat een financieel minder sterke huurder failliet gaat of anderszins in betalingsonmacht raakt.
- het risico dat Ahold, als grootste huurder met circa 51% van de huurinkomsten, in staat van faillissement zal verkeren.

Risico's samenhangend met de Beheerder

- het risico dat de Beheerder niet (optimaal) in staat is het Vastgoedfonds te beheren;
- het risico dat de Beheerder bepaalde voorzieningen, die nu beschikbaar worden gesteld door haar moedermaatschappij, zelf zal moeten regelen;
- het risico dat de Beheerder zich bij zijn handelen (mede) laat leiden door een belang dat in conflict is met het belang van het Vastgoedfonds en/of de Participanten.

Concentratierisico

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

Supermarkt specifieke risico's

- het risico op verkleining verzorgingsgebied supermarkten;
- verminderde concurrentie vraagzijde verhuurmarkt door consolidatie supermarktbranche;
- het risico op ongeschiktheid van het Vastgoed door de trend van schaalvergroting in supermarkten;
- het risico op een bestemmingsplanwijziging;
- het risico op lagere huurinkomsten doordat supermarktketens minder kunnen betalen door toegenomen concurrentie van online aanbieders.

Risico op huurprijsherziening

- het risico op een lagere huurprijs door huurherzieningsrecht van huurder.

Risico mutaties Vastgoed

- het risico dat de toekomstige beleggingsportefeuille van mindere kwaliteit is, door toevoeging van mindere kwaliteit of onttrekking van betere objecten.

Risico op onvoldoende belangstelling Aanbieding

- het risico dat inschrijvers op de Aanbieding maximaal 12 maanden niet over hun inleg kunnen beschikken indien de Aanbieding wordt geannuleerd;
- het risico dat de opbrengst van de Aanbieding onvoldoende is om alle inkoopopdrachten van Participaties af te wikkelen.
- het risico dat de opbrengst van de Aanbieding onvoldoende is voor aflossing van de Brugfinanciering waardoor (i) de rente hoger is dan geprognoseerd, en (ii) er zonder schriftelijke toestemming van de geldschieter geen uitkeringen aan Participanten kunnen plaatsvinden, zolang de Brugfinanciering niet volledig is afgelost.
- het risico dat een gering aantal Participaties zal kunnen worden geplaatst en de structureringskosten gelijk blijven.

Liquiditeitsrisico

- het risico dat de Liquiditeitsreserve onvoldoende zal blijken.

Risico samenhangend met de Bewaarder

- het risico bestaat dat een belangenverstremming (conflict of interest) ontstaat tussen de taken van de Stichtingen en de taken van de Bewaarder

Fiscaal risico

- het risico op wijziging van de fiscale en financiële positie van het Vastgoedfonds en/ of de rentabiliteit als gevolg van wijziging in (fiscale) wet- en regelgeving.

Inflatierisico

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

Risico op verwatering

- het risico bestaat dat er meer nieuwe Participaties worden uitgegeven dan aangenomen waardoor de verwatering van zeggenschap groter wordt.

D.3 Voornaamste risico's Participaties

Onderstaande risico's hebben specifiek betrekking op de Participaties.

Risico looptijd

- het risico dat Participanten aan hun belegging blijven gebonden doordat het Vastgoed niet tijdig kan worden vervreemd;

Risico beperkte handelbaarheid

- het risico dat er onvoldoende vraag is naar de Participaties, waardoor een Participant zijn Participatie(s) niet, dan wel niet voor een redelijke prijs, kan verkopen;
- het risico dat één of meerdere medevennoten geen medewerking verlenen bij een voorgenomen verkoop van Participaties, waardoor een gewenste overdracht van Participatie(s) niet kan worden uitgevoerd.

Afdeling E – Aanbieding

<p>E.1 Opbrengsten en kosten van Aanbieding</p>	<p>De Aanbieding kent een verwachte grootte van € 18 miljoen onderverdeeld in 14.675 Participaties met een Handelswaarde per 31 mei 2019 van € 1.227,00 per Participatie.</p> <p>Indien de Beheerder gebruik maakt van haar mogelijkheid de Aanbieding te vergroten met € 5,0 miljoen bedraagt de Aanbieding € 23,0 miljoen.</p> <p>De Initiële kosten zijn de kosten die verband houden met de Aanbieding. Deze kosten worden rechtstreeks aan het Vastgoedfonds in rekening gebracht.</p> <p>De Structureringsvergoeding. Dit betreft een vergoeding aan de Beheerder voor het begeleiden van een Aanbieding, ter grootte van 0,75% over de waarde van het Vastgoed op het moment van het opstellen van het Prospectus. Derhalve bedragen de kosten € 811.200.</p> <p>Marketingkosten. Deze kosten betreffen de kosten voor marketing zoals onder andere: public relations, reclame en informatieverstrekking. Deze kosten zijn ingeschat op 5,0% over de Aanbieding, derhalve totaal op € 900.000. Deze kosten worden op basis van de werkelijk gemaakte kosten in rekening gebracht bij het Vastgoedfonds.</p> <p>Adviseurskosten. Dit zijn de kosten die verband houden met het samenstellen van het Prospectus, de toetsing daarvan door de AFM, accountantskosten, juridisch en fiscaal advies. Deze kosten zijn ingeschat op 1,1% over de Aanbieding, derhalve totaal op € 199.800. Deze kosten worden op basis van de werkelijk gemaakte kosten in rekening gebracht bij het Vastgoedfonds.</p> <p>Er wordt uitdrukkelijk vermeld dat de genoemde bedragen zich beperken tot de kosten die verschuldigd zijn in verband met de Aanbieding.</p>
<p>E.2a Reden voor aanbieding</p>	<p>Deze Aanbieding wordt gedaan om:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) door de uitgifte van nieuwe Participaties middelen ter beschikking te krijgen om de inkoop van Participaties te financieren en op die manier aan bestaande Participanten een mogelijkheid te bieden om hun belegging in Participaties (deels) te beëindigen (de verwachting is dat de totale omvang van inkoopopdrachten ca. € 8,0 miljoen zal zijn); 2) de Brugfinanciering af te lossen (€ 9,3 miljoen aflossing uit de netto-opbrengst van de Aanbieding); en 3) het Vastgoed uit te breiden en te optimaliseren en zodoende de risico/rendementsverhouding van het Vastgoedfonds te verbeteren, van toepassing indien en voor zover de Beheerder gebruik maakt van haar mogelijkheid de Aanbieding te vergroten met maximaal € 5,0 miljoen. <p>Bij de verwachte omvang van € 18 miljoen bedraagt de netto-opbrengst van de Aanbieding ca. € 18 miljoen. De verwachting is dat de totale omvang van inkoopopdrachten ca. € 8,0 miljoen zal zijn. Als eerste zal de netto-opbrengst worden gebruikt om inkoopopdrachten uit te voeren en het restant zal worden aangewend om de Brugfinanciering af te lossen. De aflossing van de Brugfinanciering zal pas plaatsvinden indien de inkoopopdrachten van Participanten zijn afgewikkeld. Nadat de Brugfinanciering is afgelost kunnen, uitsluitend indien en voor zover de Beheerder gebruik maakt van haar mogelijkheid de Aanbieding te vergroten met € 5,0 miljoen, acquisities worden gedaan conform het beleggingsbeleid.</p>

	<p>Indien er sprake is van onderinschrijving, dat wil zeggen dat het aantal Participaties waarop is ingeschreven in het kader van de Aanbieding kleiner is dan het totaal aantal Participaties dat wordt aangeboden gedurende de Aanbieding, is de Beheerder tot uiterlijk vier maanden na de datum van het Prospectus gerechtigd om: 1) de Aanbieding te annuleren, of 2) daarmee om te gaan als in de alinea hierna omschreven. Deze periode kan door de Beheerder worden verlengd tot 12 maanden na de datum van het Prospectus. Indien de Aanbieding wordt geannuleerd worden betaalde bedragen terstond na de annulering geretourneerd door overschrijving op de bankrekening waarvan de desbetreffende bedragen afkomstig waren. Annulering, en restitutie van bedragen vindt uiterlijk vier (en bij verlenging 12) maanden na de datum van het Prospectus plaats.</p> <p>Indien er gedurende de Aanbieding op een kleiner aantal Participaties wordt ingeschreven dan waarvoor een inkoopopdracht is verstrekt, zullen de inkoopopdrachten pro rata worden uitgevoerd. Dat wil zeggen: naar beneden afgerond op hele Participaties. Het restant zal dan worden toegewezen aan de inkoopopdrachten in de volgorde van de grootste neerwaartse afronding. Indien wordt ingeschreven op een zodanig aantal Participaties dat, na afwikkeling van de inkoopopdrachten, een netto-opbrengst resteert van minder dan € 10,0 miljoen, is de Beheerder gerechtigd dit lagere aantal Participaties uit te geven. De lagere resterende netto-opbrengsten van de Aanbieding zullen in dit geval volledig worden aangewend om de Brugfinanciering gedeeltelijk af te lossen. In het geval van onderinschrijving zal er geen ruimte zijn om uit de netto-opbrengst van de Aanbieding additionele investeringen te doen in het Vastgoed.</p>
<p>E.3 Voorwaarden aanbieding</p>	<p>De Aanbieding kent een verwachte grootte van € 18 miljoen onderverdeeld in 14.675 Participaties met een Handelswaarde per 31 mei 2019 van € 1.227,00 per Participatie.</p> <p>Er geldt een minimale afname van 20 Participaties, dan wel een door de Beheerder op de Website en het inschrijfformulier gepubliceerd aantal.</p> <p>De inschrijvingsperiode eindigt vier maanden na de datum van het Prospectus, welke periode door de Beheerder kan worden verlengd tot 12 maanden na de datum van het Prospectus.</p> <p>De Beheerder kan te allen tijde beslissen de aanbieding van Participaties in te trekken. Uiterlijk binnen twaalf maanden na het uitbrengen van dit Prospectus zullen Participanten over het resultaat van de Aanbieding worden geïnformeerd.</p>
<p>E.4 Belangen en tegenstrijdige belangen aanbieding</p>	<p>Omdat de Beheerder meerdere beleggingsinstellingen beheert, bestaat het belangenconflict dat de Beheerder zijn beheercapaciteit over meerdere beleggingsinstellingen dient te verdelen.</p> <p>De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van het Vastgoedfonds. Daarbij kan de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang hebben. Zo zijn bepaalde vergoedingen aan de Beheerder afhankelijk van de grootte van de portefeuille, het doen van beleggingstransacties of de hoogte van de Handelswaarde. Hierdoor bestaat het risico dat de Beheerder zich bij zijn handelen (mede) laat leiden door een belang dat conflicterend is met het belang van het Vastgoedfonds en/of de Participanten. De Beheerder is wettelijk verplicht belangenconflicten zoveel mogelijk te vermijden en als belangenconflicten onvermijdelijk zijn, deze te onderkennen, te beheersen en te controleren, zodanig dat deze geen schade toebrengen aan de belangen van het Vastgoedfonds of de Participanten.</p>

	<p>De moedermaatschappij van de Beheerder is Annexum Invest B.V. De Beheerder maakt gebruik van voorzieningen die aan haar ter beschikking worden gesteld door Annexum Invest B.V. Hiervoor brengt Annexum Invest B.V. aan de Beheerder een vergoeding in rekening. Annexum Invest B.V. en de Beheerder hebben een conflicterend belang over het voorzieningenniveau en de hoogte van de daarvoor betaalde vergoeding.</p> <p>De Bewaarder en het bestuur van de Stichtingen worden ieder zelfstandig of gezamenlijk gevormd door van elkaar afgescheiden dochterondernemingen van SGG Netherlands N.V. Zoals aangegeven in de Bewaarder Regelgeving heeft de Bewaarder onder andere als taak de belangen van de beleggers te behartigen en bijvoorbeeld te controleren of de Stichtingen eigenaar zijn van het Vastgoed. De Stichtingen hebben als taak om de juridische eigendom van het Vastgoed te houden (voor rekening en risico van het Vastgoedfonds). Doordat de besturen van de Bewaarder en de besturen van de Stichtingen allebei onderdeel zijn van SGG Netherlands N.V. kan een belangenverstrengeling (conflict of interest) tussen de taken van het bestuur van de Stichtingen en de Bewaarder ontstaan. De Bewaarder houdt namelijk toezicht op (de taakuitoefening van het bestuur van) de Stichtingen. De Bewaarder en het bestuur van de Stichtingen hebben zich functioneel, hiërarchisch en fysiek gescheiden binnen SGG Netherlands N.V. en voeren een actief beleid om deze mogelijke belangenverstrengeling (conflict of interest) zoveel als mogelijk te vermijden.</p> <p>Een ander (potentieel) tegenstrijdig belang tussen de diverse door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen en/of de (bestuurders van de) Beheerder zijn op de datum van het Prospectus niet aan de orde.</p>
<p>E.5 Aanbieder en lock-up overeenkomsten</p>	<p>De Beheerder, Annexum Beheer B.V., treedt op als aanbieder van Participaties en als beheerder van het Vastgoedfonds. Er zijn geen lock-up overeenkomsten van toepassing</p>
<p>E.6 Verwatering</p>	<p>De verwatering van zeggenschap die optreedt als gevolg van de Aanbieding bedraagt circa 22,7% bij de verwachte omvang van de Aanbieding van € 18,0 miljoen. Indien de Beheerder gebruik maakt van de mogelijkheid om de Aanbieding te vergroten met het maximum van € 5,0 miljoen zal dit 30,5% bedragen.</p> <p>De Participatie zal naar verwachting niet verwateren, dat willen zeggen in waarde verminderen als gevolg van de uitgifte van nieuwe Participaties, omdat Participaties worden uitgegeven tegen Handelswaarde.</p>
<p>E.7 Kosten in rekening gebracht bij de belegger</p>	<p>De Deelnamesom wordt vermeerderd met 2% Emissiekosten.</p> <p>De Uitstapvergoeding die een uittredende Participant door het indienen van een inkoopopdracht bij uittreding en herplaatsing van de Participaties is verschuldigd is gelijk aan 6% van de geldende Handelswaarde van de betreffende Participaties.</p> <p>De Instapvergoeding die een nieuwe Participant bij toetreding en herplaatsing van de Participaties is verschuldigd is gelijk aan 9% van de geldende Handelswaarde van de betreffende Participaties.</p> <p>De Instapvergoeding en de Uitstapvergoeding komen ten goede aan het Vastgoedfonds. De Emissiekosten komen ten goede aan de Beheerder.</p>

2. Risicofactoren

Het beschreven aanbod tot deelname in het Vastgoedfonds is in het bijzonder gericht op Nederlandse particuliere beleggers die een deel van hun totale beleggingsportefeuille wensen te beleggen in vastgoedproducten of producten die daar aan gerelateerd zijn. Het is belangrijk dat de belegger zich bewust is dat beleggen risico's met zich meebrengt. Daarnaast vloeien bepaalde risico's voort uit de structuur van het Vastgoedfonds en uit de specifieke karakteristieken van het Vastgoed. Alleen met een goed inzicht in de aspecten die de rentabiliteit van de belegging beïnvloeden, kan de belegger een verantwoorde beleggingsbeslissing nemen. Beleggers die deelname in het Vastgoedfonds door het verkrijgen van Participaties overwegen, wordt geadviseerd deskundig financieel, juridisch en fiscaal advies in te winnen. De persoonlijke inkomens- en vermogenspositie van de individuele belegger en risicoprofiel van het Vastgoedfonds dienen goed tegen elkaar te worden afgewogen. Pas dan kan de belegger een afgewogen keuze maken.

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

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

Risico op waardedaling Vastgoed

De marktwaarde van het Vastgoed is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden op de vastgoedmarkt en de (macro-)economische ontwikkelingen daarin. Het risico bestaat dat de marktomstandigheden op de vastgoedmarkt of de (macro-)economische ontwikkelingen daarin zullen verslechteren. Daardoor kan het Vastgoed in waarde dalen.

Onder het marktrisico wordt tevens begrepen het risico op perioden van uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de vastgoedbeleggingsmarkt. Deze uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust kunnen tot gevolg hebben dat vraag naar het Vastgoed, en daarmee de waarde, sterk terugloopt.

Ook ontwikkelingen die niet direct samenhangen met de vastgoedmarkt, kunnen een grote invloed hebben op de waarde van het Vastgoed. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de beschikbaarheid van financiering voor potentiële kopers of het vertrouwen van vastgoedbeleggers. Een verminderde beschikbaarheid van financiering heeft tot gevolg dat er ofwel minder potentiële kopers zijn (omdat zij geen financiering kunnen krijgen) ofwel dat potentiële kopers bereid zijn een lagere prijs te bieden (omdat zij minder financiering kunnen krijgen). Hierdoor daalt de waarde van het Vastgoed. Ook een daling van het vertrouwen van vastgoedbeleggers kan tot gevolg hebben dat er een lagere investeringsbereidheid ontstaat en de waarde van het Vastgoed daardoor daalt.

Wanneer de waarde van het Vastgoed daalt, heeft dit een negatieve invloed op de waarde van de Participaties.

Bij een waardedaling van het Vastgoed is de prijs die potentiële kopers bereid zijn te betalen voor het Vastgoed over het algemeen lager. Het risico bestaat daardoor dat de verkoopopbrengst van het Vastgoed, na aflossing van de hypotheekschuld en met de verkoop gepaard gaande kosten, onvoldoende is om nog enige uitkering aan Participanten te voldoen. In dit geval zijn Participanten hun hele Deelnamesom kwijt.

Risico looptijd

Het Vastgoedfonds kent een onbepaalde duur, met inachtneming van wat daarover bepaald is in de CV-overeenkomst. Het risico bestaat dat de marktomstandigheden zodanig zijn dat verkoop van het Vastgoed niet mogelijk of opportuun is. Of dat de Vergadering van Vennoten besluit het Vastgoed niet te verkopen. Dit betekent dat het Vastgoedfonds niet kan worden beëindigd. De Participanten blijven dan dus aan hun belegging gebonden.

Risico beperkte verhandelbaarheid

Het Vastgoedfonds is closed-end. Tijdens de looptijd van het Vastgoedfonds kan er door Participanten niet worden uitgetreden.

Participanten kunnen hun Participatie(s) wel aan een derde vervreemden maar alleen indien voor deze Participatie(s) een koper kan worden gevonden. Er is geen liquide markt om Participaties te verhandelen. Het risico bestaat dat er onvoldoende vraag is naar de Participaties, waardoor een Participant zijn Participatie(s) niet, dan wel niet voor een redelijke prijs, kan verkopen.

Om aan de vereisten voor fiscale transparantie te voldoen, dienen alle Participanten en de Beherend Vennoot toestemming te verlenen voor een overdracht van een Participatie. Deze toestemming wordt geacht te zijn verleend indien de toestemming niet binnen vier weken nadat daarom is gevraagd, wordt geweigerd. Het risico bestaat dat één of meerdere medevennoten hieraan geen medewerking verlenen. In dat geval kan een beoogde overdracht van de Participatie(s) niet worden uitgevoerd.

Risico onzekere verkoopprijs Participaties

Het Vastgoedfonds zal bestaande Participanten gedurende tenminste een maand na het verschijnen van dit Prospectus in de gelegenheid stellen een inkoopopdracht in te dienen voor de door hen gehouden Participaties. Deze Participaties kunnen worden aangeboden tegen de geldende Handelswaarde op het moment waarop de inkoopopdracht (deels) wordt afgewikkeld. Indien de afwikkeling plaatsvindt voordat vier volledige kalendermaanden na de datum van het Prospectus zijn verstreken vindt de verkoop plaats tegen de Handelswaarde die in dit Prospectus is opgenomen. Daarna wordt de Handelswaarde maandelijks door de Beheerder vastgesteld. Het risico bestaat dus dat een inkoopopdracht (gedeeltelijk) wordt afgewikkeld tegen een prijs die lager is dan de Handelswaarde die geldt op het moment waarop de inkoopopdracht wordt ingediend.

Renterisico

Het Vastgoed wordt deels met vreemd vermogen gefinancierd met een hypothecaire lening. Over deze Financiering dient het Vastgoedfonds rente te betalen. Zolang de rentelasten lager zijn dan het Exploitatieresultaat is er sprake van een zogenaamde positieve hefboom. Die leidt tot een hoger rendement voor de Participant. Maar daar staat ook een risico tegenover; indien de financieringsrente stijgt of de baten van het Vastgoed afnemen, zal deze hefboomwerking verminderen of zelfs kunnen omslaan. Indien de hefboom zal omslaan, zijn de (rente)lasten hoger dan de opbrengsten (het Exploitatieresultaat) waardoor de rente een negatieve invloed krijgt op het Direct Beleggingsrendement.

Voor tranche A van de Financiering geldt een vaste renteperiode van 7 jaar vanaf 26 oktober 2017. Voor tranche B en C van de Financiering geldt gedurende de looptijd een variabele rente. Dat betekent dat de rentelasten die het Vastgoedfonds moet betalen hoger kunnen uitvallen dan het tarief waarvan is uitgegaan in de exploitatieprognose (1,41% per jaar) in het geval dat de markrente stijgt. Hoe hoger de rentelasten voor het Vastgoedfonds worden, hoe lager het Direct Beleggingsrendement.

De Financiering, inclusief de afspraken over de te betalen rente, is aangegaan op 26 oktober 2017 voor een looptijd van zeven jaar.

Naast de hiervoor beschreven hypothecaire lening is aan het Vastgoedfonds een Brugfinanciering verstrekt. Het is de intentie om deze lening af te lossen uit de netto-opbrengst van de Aanbieding op 31 maart 2019. Het risico bestaat dat dat niet lukt en de looptijd van de Brugfinanciering voortduurt. Ten tijde van de Aanbieding zijn de rentelasten vergelijkbaar met het rendement op het eigen vermogen, waardoor er

geen materiële impact is op het Direct Beleggingsrendement indien de Brugfinanciering niet volledig wordt afgelost. De rente loopt dan op van 8% in jaar 1, 10% in jaar 2 en 12% in jaar 3. Deze hogere rentelasten hebben een negatieve impact op het Direct Beleggingsrendement.

Financieringsrisico

Het Vastgoedfonds is gefinancierd door middel van een tweetal leningen, de Financiering met een omvang van € 73.500.00,- en de Brugfinanciering met een omvang van € 11.000.000,-. De Financiering heeft als ingangsdatum 26 oktober 2017 voor een looptijd van 7 jaar. De Brugfinanciering heeft als ingangsdatum 2 juli 2018 voor een looptijd van 3 jaar.

Het financieringsrisico bestaat uit meerdere risico's, die zijn opgenomen in de volgende risicoparagrafen in dit hoofdstuk:

- Herfinancieringsrisico
- Risico dat convenanten worden doorbroken
- Risico aflossing Brugfinanciering
- Brugfinancieringsrisico

Herfinancieringsrisico

Aan het eind van de looptijd moet elke lening worden verlengd of afgelost. Het risico bestaat dat de desbetreffende leningverstrekker op dat moment niet bereid is de looptijd van de Financiering te verlengen. Omdat het Vastgoedfonds niet beschikt over voldoende liquiditeit om de leningen af te lossen zal een herfinanciering bij een andere partij gevonden moeten worden. Het risico bestaat dat de Beheerder er dan niet in slaagt om het Vastgoed te herfinancieren. De mate waarin het Vastgoedfonds in staat zal zijn om financieringen aan te trekken hangt, naast ontwikkelingen op de financieringsmarkt hangt ook af van de beoordeling die een potentiële leningverstrekker maakt van het risicoprofiel van het Vastgoedfonds als debiteur. Indien geen andere financiering kan worden gevonden, kunnen de voor aflossing benodigde middelen slechts worden verkregen door het Vastgoed te verkopen. De Beheerder heeft op dat moment niet de vrijheid om een gunstig moment voor verkoop af te wachten. Het risico bestaat dan dat er geen optimale verkoopprijs wordt gerealiseerd. De noodzaak tot eerdere verkoop van het Vastgoed om een lening af te lossen leidt daardoor tot een risico op een lager Totaal Beleggingsrendement dan beschreven in paragraaf 4.1.

Bij herfinanciering van het Vastgoed is de Beheerder niet gebonden aan bepaalde grenswaarden. Dat betekent dat de Beheerder kan besluiten om de leningen ten opzichte van de waarde van het Vastgoed te verhogen of te verlagen. Bij een verhoging van de leningen neemt de hefboom op het eigen vermogen van de Participanten toe, en daarmee het risico op negatieve waardemutaties. Bij verlaging van de leningen neemt deze hefboom af, en daarmee ook het Totaal Beleggingsrendement.

Risico dat convenanten worden doorbroken

De Financiering kent een drietal financiële convenanten: het LTV convenant, het Projected Debt Service Cover convenant en het WAULT convenant. Deze convenanten worden hierna toegelicht.

- Het Loan to Value convenant houdt in dat de uitstaande hoofdsom maximaal een vooraf afgesproken deel van de marktwaarde van het gefinancierde vastgoed mag bedragen. Dit wordt uitgedrukt in een percentage (LTV): 68% gedurende de eerste vijf jaar van de looptijd en 64% in de jaren zes en zeven. De LTV bedraagt ultimo 2018 63%.
- Het Projected Debt Service Cover (PDSC) houdt in dat de geprojecteerde netto huurinkomsten afgezet worden tegen de geprojecteerde financieringsuitgaven over een periode van 12 maanden. Dit wordt uitgedrukt in een percentage (PDSC) welke tenminste 175% dient te bedragen. De PDSC bedraagt 245,0% per 31 oktober 2018.
- De Weighted Average Unexpired Lease Term (WAULT) is de gewogen gemiddelde resterende huurtermijn van de huurovereenkomsten uitgedrukt in jaren en dient de eerste 3 jaren van de overeenkomst minimaal 3 jaar te bedragen en de resterende jaren van de overeenkomst minimaal 4 jaar te bedragen. De WAULT bedraagt 4,31 jaar per 31 oktober 2018. Indien een van deze financiële convenanten wordt doorbroken, dient het Vastgoedfonds al haar vrije cashflow te storten op een door de Financier geblokkeerde bankrekening. Tevens is het Vastgoedfonds dan in verzuim, waardoor de Financier opeisbaar wordt. De financiële convenanten worden eenmaal per kwartaal getoetst.

Het risico bestaat dat gedurende de looptijd een aflossingsplicht op de Financiering ontstaat door een omstandigheid waar de Beheerder geen of slechts beperkte invloed op heeft, zoals een waardedaling van het Vastgoed. De Financiering zal dan moeten worden afgelost naar een zodanig niveau dat de lening weer het maximaal toegestane LTV percentage van de taxatiewaarde van het Vastgoed bedraagt.

Indien het Vastgoedfonds niet voldoet aan de verplichtingen die voortvloeien uit de Financiering, is het Vastgoedfonds in verzuim en wordt de Financiering opeisbaar. De voornaamste gronden voor verzuim zijn: 1) het niet voldoen aan een betalingsverplichting aan de Financier, 2) het doorbreken van één van de financiële convenanten (LTV, DSCR of WAULT). In dit geval zal de Beheerder bezien of de bank die de hypothecaire lening verstrekt, bereid is andere afspraken te maken. Deze afspraken kunnen een uiteenlopend karakter hebben, bijvoorbeeld verlenging van de looptijd of het doen van aflossingen uit het operationeel resultaat van het Vastgoedfonds. Het risico bestaat dat deze afspraken niet kunnen worden gemaakt. De Financier kan dan invorderingsmaatregelen jegens het Vastgoedfonds instellen, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht dat gevestigd is op het Vastgoed. Dit betekent dat de Financier het Vastgoed zal verkopen en de verkoopopbrengst zal gebruiken voor aflossing van de hypothecaire schuld. In het geval dat het Vastgoed door de Financier wordt verkocht, zal het Vastgoedfonds met betrekking tot het Vastgoed geen huuropbrengsten meer ontvangen. Daardoor zal het Direct Beleggingsrendement lager zijn dan verwacht of zelfs geheel ontbreken. Ingeval het Vastgoed door de Financier wordt verkocht tegen een prijs die gelijk aan of lager is dan de uitstaande hypothecaire schuld van het Vastgoedfonds, zijn de Participanten hun gehele inleg kwijt. Indien het Vastgoedfonds niet voldoet aan de verplichtingen die voortvloeien uit de Brugfinanciering kan de verstrekker van deze lening geen zelfstandige invorderingsmaatregelen jegens het Vastgoedfonds instellen door de afspraken die hij gemaakt heeft met de Financier in het kader van de achterstelling.

Risico aflossing Brugfinanciering

Het risico bestaat dat de Brugfinanciering niet kan worden afgelost uit de netto-opbrengst van de Aanbieding (€ 10 miljoen). Ten tijde van de Aanbieding zijn de rentelasten vergelijkbaar met het rendement op het eigen vermogen, waardoor er geen materiële impact is op het Direct Beleggingsrendement indien de Brugfinanciering niet volledig wordt afgelost. De rente loopt daarna op van 8% in jaar 1, 10% in jaar 2 en 12% in jaar 3. Deze hogere rentelasten hebben een negatieve impact op het Direct Beleggingsrendement.

Indien de Brugfinanciering niet kan worden afgelost uit de netto-opbrengst van de Aanbieding, zal het Vastgoedfonds passende maatregelen nemen met als doel om het risico/rendementprofiel van het Vastgoedfonds in lijn te brengen met de situatie als beschreven in het Prospectus. Bijvoorbeeld door een deel van het Vastgoed te verkopen, vergroting van de Financiering, herfinanciering of het aanpassen van de voorwaarden van de Financiering of de Brugfinanciering.

Brugfinancieringsrisico

De Brugfinanciering heeft een omvang van € 11.000.000,00 en heeft als ingangsdatum 2 juli 2018 voor een looptijd van maximaal 3 jaar. Vanaf 29 december 2018 is vervroegde aflossing boetevrij mogelijk, mits in bedragen van € 1 miljoen.

Het is de intentie om deze lening op 31 maart 2019 af te lossen uit de netto-opbrengst van de Aanbieding (€ 10 miljoen). Het risico bestaat dat dat niet mogelijk is en de Brugfinanciering voortduurt. Het Vastgoedfonds zal in dit geval passende maatregelen nemen met als doel om het risico/rendementsprofiel van het Vastgoedfonds in lijn te brengen met de situatie als beschreven in het Prospectus. Bijvoorbeeld door een deel van het Vastgoed te verkopen, vergroting van de Financiering, herfinanciering of het aanpassen van de voorwaarden van de Financiering of van de Brugfinanciering. Ten tijde van de Aanbieding zijn de rentelasten vergelijkbaar met het rendement op het eigen vermogen, waardoor er geen materiële impact is op het Direct Beleggingsrendement indien de Brugfinanciering niet volledig wordt afgelost. De rente loopt daarna op van 8% in jaar 1, 10% in jaar 2 en 12% in jaar 3. Deze hogere rentelasten hebben een negatieve impact op het Direct Beleggingsrendement.

Daarbij mag het Vastgoedfonds zonder schriftelijke toestemming van de geldschieter geen uitkeringen verrichten aan Participanten gedurende de looptijd van de Brugfinanciering en bestaat het risico dat het Contant rendement volledig ontbreekt. Voor de beoogde uitkering in december 2018 is reeds schriftelijke toestemming verleend door de geldschieter. Tevens mag de Acquisitie 2018 slechts (gedeeltelijk) vervreemd worden met toestemming van de verstrekker van de Brugfinanciering gedurende de looptijd.

Tevens heeft de verstrekker van de Brugfinanciering een koopoptie op elk object van de Acquisitie 2018. Het risico bestaat dat de verstrekker van de Brugfinanciering haar koopoptie uitoefent op een lager niveau dan de marktwaarde op het moment waarop de optie wordt uitgeoefend. Deze optie is uitoefenbaar indien de lening aan het einde van de looptijd niet volledig is afgelost. De uitoefenprijs is gefixeerd op 13,89 maal de op dat moment geldende contractshuur. In het geval het Vastgoedfonds voornemens is gedurende de looptijd een of meerdere objecten van de Acquisitie 2018 aan derden te verkopen, heeft de verstrekker van de Brugfinanciering het recht de desbetreffende objecten voor dezelfde koopprijs te verwerven. De taxatiewaarde van de Acquisitie 2018 bedraagt € 28.750.000,00. De verwachte jaarlijkse huuropbrengsten bedragen bij einde looptijd circa € 2,11 miljoen. De factor van 13,89 is afkomstig van de taxatiewaarde ten opzichte van de huurinkomsten op het moment dat het Vastgoedfonds de Acquisitie 2018 deed. Het risico bestaat dat, ingeval het Vastgoedfonds er niet in slaagt de lening na de looptijd af te lossen, de koopoptie wordt uitgeoefend terwijl de marktwaarde van het Vastgoed hoger ligt waardoor het Vastgoedfonds niet de optimale verkoopprijs realiseert. Dit heeft een negatieve impact op het Indirect Beleggingsrendement.

Rendementsrisico

Het risico bestaat dat het geprognosticeerde Direct Beleggingsrendement of het Indirect Beleggingsrendement gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds of bij verkoop van het Vastgoed niet zal worden gerealiseerd. In het ergste geval gaat de gehele inleg van een Participant verloren. Ook bestaat het risico dat de Beheerder besluit om een lagere uitkering te doen dan het geprognosticeerde Contant Beleggingsrendement. Daarbij kan worden gedacht aan de situatie dat er sprake is van een onvoorziene daling van de inkomsten bijvoorbeeld ingeval van huurderiving bij leegstand, een investeringsbehoefte in het Vastgoed of een stijging van de kosten. Een verminderde beschikbare liquiditeit kan ook tot gevolg hebben dat er minder of geen uitkeringen zullen plaatsvinden aan Participanten. Ook kan hierbij worden gedacht aan de situatie dat de Brugfinanciering niet kan worden afgelost, waardoor het Vastgoedfonds zonder schriftelijke toestemming van de geldschieter geen uitkeringen aan Participanten kan doen zolang de Brugfinanciering niet volledig is afgelost. Laatstgenoemde situatie staat nader beschreven onder het kopje 'Risico op onvoldoende belangstelling Aanbieding'.

Verhuur- en leegstandrisico

De mogelijkheid bestaat dat huurders van de supermarkten in het Vastgoed hun contract opzeggen of dat huurcontracten niet worden verlengd tegen het einde van hun looptijd. Het risico bestaat ook dat een financieel minder sterke huurder failliet gaat of anderszins in betalingsonmacht raakt. In dat geval dienen nieuwe huurders gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. In die tijd zullen er geen huurinkomsten worden gerealiseerd in de desbetreffende ruimte(s). Ook bestaat het risico dat in een nieuw huurcontract, als gevolg van een veranderende markt, een lagere huurprijs wordt opgenomen dan in de huidige huurcontracten. Verminderde huurinkomsten als gevolg hiervan hebben een negatieve invloed op de financiële positie en de cashflow van het Vastgoedfonds en haar mogelijkheden om aan de verplichtingen te kunnen voldoen. In de rendementsprognose is rekening gehouden met een Leegstand van 3%. Als de verminderde huur door Leegstand deze aanname overstijgt, heeft het Vastgoedfonds minder beschikbare liquiditeit voor uitkering. Daardoor zal het Contant rendement voor de Participant lager worden dan voorzien.

Ook kan worden gedacht aan de situatie dat Ahold, als grootste huurder met circa 51% van de huurinkomsten, in een staat van faillissement zal verkeren. Dit zal gevolgen hebben voor de financiële positie van het Vastgoedfonds en zal een relatief grote impact hebben op het Direct Beleggingsrendement.

Omdat (verwachte) huurinkomsten een belangrijke waardebepalende factor zijn voor vastgoedbeleggingen, zullen verminderde huurinkomsten, naast de financiële positie en de (uitkeerbare) cashflow, ook een negatieve invloed hebben op de waarde van het Vastgoed. De gevolgen voor de Participant van een lagere waarde van het Vastgoed worden nader omschreven onder 'het marktrisico'.

Risico's samenhangend met de Beheerder

Zowel het Direct Beleggingsrendement als het Indirect Beleggingsrendement hangen mede af van het vermogen van de Beheerder om het Vastgoedfonds te beheren in overeenstemming met de verplichtingen die zijn beschreven in de Overeenkomst van Beheer en bewaring. Het verlies van één of meer directeuren of het faillissement van de Beheerder kan negatieve gevolgen hebben voor dit vermogen tot beheren. Daardoor bestaat het risico van negatieve gevolgen voor het Direct Beleggingsrendement en/of het Indirect Beleggingsrendement.

Verder maakt de Beheerder gebruik van voorzieningen die ter beschikking worden gesteld door Annexum Invest B.V., zoals kantoorruimte, personeel, bepaalde beheeractiviteiten en IT voorzieningen. Indien Annexum Invest B.V. deze voorzieningen niet langer ter beschikking stelt of kan stellen bijvoorbeeld door haar faillissement, bestaat het risico dat de Beheerder zelf in deze voorzieningen zal moeten voorzien. Voor deze situatie heeft de Beheerder een plan van aanpak voorhanden. Dit plan heeft tot doel de hiermee gemoeide termijn zo kort mogelijk te houden. Dit neemt echter niet weg dat er enige tijd mee gepaard kan gaan. Gedurende deze periode bestaat het risico dat de Beheerder niet, of in verminderde mate, in staat is het Vastgoedfonds te beheren. In dat geval bestaat het risico van negatieve gevolgen voor het Direct Beleggingsrendement en/of het Indirect Beleggingsrendement. Ook bestaat het risico dat de Beheerder niet (optimaal) in staat is het Vastgoedfonds te beheren indien een verkeerde planning voor aankoop nieuwe vastgoedobjecten er toe leidt dat de cashflow niet goed beheerst wordt met als gevolg dat aan Participanten minder beschikbare cashflow kan worden uitgekeerd.

De Beheerder heeft bepaalde potentiële belangenconflicten met het Vastgoedfonds. Deze worden beschreven in paragraaf 7.1. Zo zijn bepaalde vergoedingen aan de Beheerder afhankelijk van de grootte van de portefeuille, het doen van beleggingstransacties of de hoogte van de Handelswaarde. Hierdoor bestaat het risico dat de Beheerder zich bij zijn handelen (mede) laat leiden door een belang dat conflicterend is met het belang van het Vastgoedfonds en/of de Participanten. De Beheerder is wettelijk verplicht belangenconflicten zoveel mogelijk te vermijden en, als belangenconflicten onvermijdelijk zijn, deze te onderkennen, te beheersen en te controleren, zodanig dat deze geen schade toebrengen aan de belangen van het Vastgoedfonds of de Participanten.

Concentratierisico

Het Vastgoedfonds belegt conform haar beleggingsbeleid hoofdzakelijk in:

- supermarktvastgoed en/of;
- winkelcentra of winkelstrips waarin tenminste een supermarkt is of wordt gevestigd, en waarvan tenminste 70% van de huuropbrengst afkomstig is van de supermarkt(en).

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

Het Vastgoed betreft 24 supermarktlocaties en 1 winkellocatie in Nederland waarmee de risico's binnen de grenzen het beleggingsbeleid gespreid zijn over verschillende locaties en huurders, als nader omschreven in paragraaf 4.3.

Supermarkt specifieke risico's

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

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

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

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

Ook bestaat het risico dat door een toename van online aanbieders er minder consumenten naar de fysieke supermarkten zullen gaan, en consumenten minder zullen uitgeven in de winkels en retailers lagere marges zullen realiseren. Dit kan ertoe leiden dat de omzet van de supermarkten zal dalen en dat er een verhuur- en leegstandsrisico bestaat.

Risico op huurprijsherziening

Het Nederlands huurrecht biedt zowel de huurder als de verhuurder van winkelruimte de mogelijkheid om na afloop van de initiële huurperiode, dan wel na verloop van vijf jaren, een huurprijsherzieningsprocedure te starten. Dit houdt in dat via de rechter een bijstelling van de contractuele huurprijs naar het niveau van de markthuurgprijs kan worden gevorderd. Daarbij kijkt de rechter dan naar het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, in een tijdvak van vijf jaren voorafgaande aan de vordering.

Als zich een neerwaartse trend aftekent voor huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte, dan bestaat het risico dat de huurder verzoekt om een neerwaartse huurprijsherziening. Met als gevolg dat de huuropbrengsten van het Vastgoedfonds dalen.

Risico op onvoldoende belangstelling Aanbieding

Indien er sprake is van onderinschrijving, dat wil zeggen dat het aantal Participaties waarop is ingeschreven in het kader van de Aanbieding kleiner is dan het totaal aantal Participaties dat wordt aangeboden gedurende de Aanbieding, is de Beheerder uiterlijk een jaar na de datum van het Prospectus gerechtigd om dit lagere aantal Participaties uit te geven.

Bij onderinschrijving is de Beheerder gerechtigd om de Aanbieding te annuleren. Betaalde bedragen worden terstond na de annulering geretourneerd. Dit gebeurt uiterlijk 12 maanden na de datum van het Prospectus. Personen die zich hebben ingeschreven op Participaties lopen in dit geval dus het risico dat ze voor een periode van maximaal een jaar niet over dit bedrag kunnen beschikken.

Indien er gedurende de Aanbieding op een kleiner aantal Participaties wordt ingeschreven dan waarvoor een inkoopopdracht is verstrekt, zullen de inkoopopdrachten pro rata worden uitgevoerd. Dat wil zeggen: naar beneden afgerond op hele Participaties. Het restant zal dan worden toegewezen aan de inkoopopdrachten in de volgorde van de grootste neerwaartse afronding. Voor zittende Participanten die hun deelname (deels) wensen te vervreemden bestaat dus het risico dat niet de volledige inkoopopdracht kan worden uitgevoerd en zij aan hun belegging blijven gebonden.

Indien wordt ingeschreven op een zodanig aantal Participaties dat, na afwikkeling van de inkoopopdrachten, een netto-opbrengst resteert van minder dan € 10,0 miljoen, is de Beheerder gerechtigd dit lagere aantal Participaties uit te geven. In dat geval bestaat het risico dat het Vastgoedfonds de Brugfinanciering niet (volledig) kan aflossen. Omdat totdat de Brugfinanciering is afgelost er zonder schriftelijke toestemming van de geldschieter geen uitkeringen mogen plaatsvinden, bestaat het risico dat het Contant Beleggingsrendement volledig ontbreekt.

Het Vastgoedfonds zal in dit geval passende maatregelen nemen met als doel om het risico/rendementsprofiel van het Vastgoedfonds in lijn te brengen met de situatie als beschreven in het Prospectus. Bijvoorbeeld door een deel van het Vastgoed te verkopen, vergroting van de Financiering, herfinanciering of het aanpassen van de voorwaarden van de Financiering of de Brugfinanciering. Het risico op onvoldoende belangstelling voor de Aanbieding wordt groter indien de totale omvang van de inkoopopdrachten groter is dan de verwachte omvang van ca. € 8 miljoen. Dan dient er namelijk op een groter aantal Participaties te worden ingeschreven voordat de netto-opbrengst van € 10 miljoen is gerealiseerd.

Ook is het mogelijk dat de Brugfinanciering zal worden verlengd bij onvoldoende belangstelling voor de Aanbieding. Het risico bestaat dat de rentekosten hierdoor hoger zullen uitvallen dan is ingeschat in de rendementsprognose. De invloed van dat risico staat vermeld onder het kopje 'Renterisico'.

Indien er sprake is van onvoldoende belangstelling voor de Aanbieding en slechts een gering aantal participaties zal kunnen worden geplaatst dan blijven de structureringskosten -ter grootte van 0,75% over de waarde van het Vastgoed op het moment van het opstellen van dit Prospectus- gelijk.

Hogere kostenrisico

Van niet alle kosten die in de Fondsinvestering en de exploitatieprognose zijn opgenomen, is de hoogte vooraf bekend. In de Fondsinvestering en de exploitatieprognose is daarom voor bepaalde kosten een inschatting gemaakt. Het gaat hierbij in de Fondsinvestering om de Marketing- en adviseurskosten. In de exploitatieprognose betreft het de Exploitatie-uitgaven en de Fondskosten. Ook is het mogelijk dat het Vastgoedfonds met onvoorziene kosten wordt geconfronteerd. Het risico bestaat dat de uitgaven van het Vastgoedfonds hoger zullen uitvallen dan is ingeschat in de Fondsinvestering of de exploitatieprognose. Een kostenoverschrijding kan onder meer veroorzaakt worden doordat: 1) de kosten van dienstverleners afhankelijk kunnen zijn van het aantal bestede uren terwijl het benodigde aantal uren vooraf niet bekend is, of 2) het tarief van dienstverleners of van belastingen gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds wijzigt, of 3) de omvang van bepaalde werkzaamheden vooraf nog niet bekend is (bijvoorbeeld onderhoudskosten). Een hoger kostenniveau kan ook veroorzaakt worden omdat bepaalde kosten, zoals de Marketing- en adviseurskosten afhankelijk is van de grootte van de Aanbieding. Een hoger daadwerkelijk kostenniveau dan de inschatting in de Fondsinvestering of de exploitatieprognose heeft een negatieve invloed op het Direct Beleggingsrendement.

Algemeen vastgoedrisico

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

Liquiditeitsrisico

Door het Vastgoedfonds is een Liquiditeitsreserve gevormd. Deze reserve wordt gebruikt voor onvoorziene uitgaven of onvoorziene daling van de inkomsten, bijvoorbeeld ingeval van huurderiving bij leegstand. Het risico bestaat dat de Liquiditeitsreserve onvoldoende zal blijken. Bij een (te voorzien) liquiditeitstekort zal de Beheerder maatregelen moeten nemen om de liquiditeit te verbeteren. Een verminderde liquiditeit of de maatregelen van de Beheerder kunnen tot gevolg hebben dat er minder of geen uitkeringen zullen plaatsvinden aan Participanten.

Bij een langdurig en ernstig liquiditeitstekort kan het voorkomen dat schulden niet (tijdig) door het Vastgoedfonds kunnen worden voldaan. Er ontstaat dan het risico dat schuldeisers invorderingsmaatregelen zullen nemen. Die kunnen het voortbestaan van het Vastgoedfonds dan bedreigen. In het ergste geval resteert na de uitvoering van de invorderingsmaatregelen niets meer voor de Participanten en gaat de gehele inleg verloren.

Tegenpartijrisico

Het risico bestaat dat een partij waarmee het Vastgoedfonds of de Beheerder samenwerkt niet (tijdig) aan haar verplichtingen zal voldoen. Hierbij kan worden gedacht aan het debiteurenrisico dat een huurder of een andere partij niet aan haar betalingsverplichtingen jegens het Vastgoedfonds voldoet. Dit kan gevolgen hebben voor de financiële positie en de (uitkeerbare) cashflow van het Vastgoedfonds en haar mogelijkheden om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. Het niet betalen van de huurpenningen kan ook beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg hebben. Dit zou Leegstand kunnen veroorzaken (zie 'verhuur- en leegstandrisico'), hetgeen een negatieve invloed kan hebben op het Direct Beleggingsrendement of het Indirect Beleggingsrendement.

Risico's samenhangend met de Bewaarder

De Bewaarder en het bestuur van de Stichtingen worden ieder zelfstandig of gezamenlijk gevormd door van elkaar afgescheiden dochterondernemingen van SGG Netherlands N.V. Zoals aangegeven in de Bewaarder Regelgeving heeft de Bewaarder onder andere als taak de belangen van de beleggers te behartigen. SGG Custody B.V vormt het bestuur van de Stichtingen. Hierdoor kan een belangenverstremming (conflict of interest) tussen de taken van het bestuur van de Stichtingen en de Bewaarder ontstaan. Er zou bijvoorbeeld de situatie kunnen ontstaan dat het bestuur van de Stichting in strijd handelt met het beleggingsbeleid en de Bewaarder zijn toezichhoudende rol uitoefent. De Bewaarder en het bestuur van de Stichtingen hebben zich functioneel, hiërarchisch en fysiek gescheiden binnen SGG Netherlands N.V. en voeren een actief beleid om deze mogelijke belangenverstremming (conflict of interest) zoveel als mogelijk te vermijden.

Fiscaal risico

Door wijzingen in de (fiscale) wet- en regelgeving in Nederland kan de fiscale en financiële positie van het Vastgoedfonds wijzingen en/of de rentabiliteit van het Vastgoedfonds worden beïnvloed. Dit kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Inflatierisico

In de prognose van het Vastgoedfonds is voor de toekomstige stijging door de indexatie van de (huur) inkomsten en voor de kostenstijging door inflatie een aanname gedaan. Deze is voor beide gesteld op 1,5% per jaar. Het risico bestaat dat de daadwerkelijke stijging van de huurinkomsten lager zal zijn dan 1,5 %. De hoogte van de inflatie heeft ook gevolgen voor het kostenniveau voor het Vastgoedfonds. Het risico bestaat dat de kosten voor het Vastgoedfonds hoger zullen uitvallen als gevolg van de inflatie.

Wet- en regelgevingsrisico

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

Risico op verwatering

De Participatie zal naar verwachting niet verwateren, dat willen zeggen in waarde verminderen als gevolg van de uitgifte van nieuwe Participaties, omdat Participaties worden uitgegeven tegen de Handelswaarde. De uitgifte van nieuw uit te geven Participaties aan de beleggers als onderdeel van de Aanbieding leidt wel tot verwatering van zeggenschap. Het risico bestaat dat er meer nieuwe Participaties worden uitgegeven dan aangenomen waardoor de verwatering van zeggenschap ook groter wordt. Dit kan het geval zijn doordat de omvang van de Aanbieding groter wordt dan de verwachte omvang of doordat de Handelswaarde daalt gedurende de Aanbieding.

3. Aanbieding

3.1 Fondsomvang

Het Vastgoedfonds heeft een vastgoedportefeuille opgebouwd met solitaire supermarktpanden en (wijk) winkelcentra.

Medio 2018 heeft het Vastgoedfonds haar bestaande vastgoedportefeuille uitgebreid door de Acquisitie 2018 te verwerven. Deze bestaat uit supermarkten, een woon-winkelpand en dagwinkels te Amersfoort (Leusderweg), 's-Gravenhage (Conradkade), Hollandscheveld ('t Hoekje en Ds Kooimanstraat), een supermarkt en dagwinkels te Gouda (Lekkenburg) en Rotterdam (Schiedamseweg en Blokmakersstraat). De koopsom van deze objecten bedraagt € 28.750.000,00 k.k.

In december 2018 heeft het Vastgoedfonds een deel van de Acquisitie 2018 bestaande uit Hollandscheveld ('t Hoekje en Ds Kooimanstraat) en een deel van Gouda, te weten de dagwinkels (Lekkenburg) doorverkocht en geleverd aan een derde.

Het Vastgoedfonds heeft een balanstotaal van ca. € 111,7 miljoen peildatum 30 september 2018. De Financiering bedraagt per 30 september 2018 ca. 65% van de taxatiewaarde van het Vastgoed. Het kapitaal van het Vastgoedfonds bedraagt € 27.842.000,- en is verdeeld in 27.842 Participaties van € 1.000,- elk. Participaties hebben geen nominale waarde. Op de jaarvergadering van 26 april 2018 heeft de Vergadering van Vennoten unaniem ingestemd met overdrachten van Participaties als gevolg van deze Aanbieding (dat wil zeggen herplaatsing van bestaande Participaties alsmede uitgifte van nieuwe Participaties). Op verzoek van de AFM zal herplaatsing van bestaande Participaties door middel van overdrachten echter geen doorgang (kunnen) vinden, maar zullen de inkoopopdrachten worden afgewikkeld door de Beherend Vennoot namens het Vastgoedfonds middels inkoop en uitgifte. Dit betekent dat er geen overdrachten van Participaties zullen plaatsvinden tussen beleggers onderling als gevolg van de Aanbieding.

3.2 Doel en omvang van de Aanbieding

Deze Aanbieding wordt gedaan om:

- 1) door de uitgifte van nieuwe Participaties middelen ter beschikking te krijgen om de inkoop van Participaties te financieren en op die manier aan bestaande Participanten een mogelijkheid te bieden om hun belegging in Participaties (deels) te beëindigen (de verwachting is dat de totale omvang van inkoopopdrachten ca. € 8,0 miljoen, oftewel ca. 25% van het eigen vermogen, zal zijn);
- 2) de Brugfinanciering af te lossen (€ 9,3 miljoen aflossing uit de netto-opbrengst van de Aanbieding); en
- 3) het Vastgoed uit te breiden en te optimaliseren en zodoende de risico/rendementsverhouding van het Vastgoedfonds te verbeteren, van toepassing indien en voor zover de Beheerder gebruik maakt van haar mogelijkheid de Aanbieding te vergroten met maximaal € 5,0 miljoen.

De Beheerder heeft het voornemen om acquisities te doen conform het beleggingsbeleid en te investeren in de bestaande vastgoedobjecten. Hierbij streeft de Beheerder ernaar om de risico's van de portefeuille te spreiden en te verkleinen, bijvoorbeeld door:

- een gelijkmatiger huurvervalkalender;
- meer diversiteit in de huurders;
- grotere geografische spreiding;
- de gemiddelde kwaliteit van het Vastgoed te verbeteren.

Het Vastgoedfonds zal bestaande Participanten vanaf de start van de Aanbieding tot uiterlijk de laatste werkdag van de maand na de maand van verschijnen van dit Prospectus in de gelegenheid stellen een inkoopopdracht in te dienen voor de door hen gehouden Participaties. De Participaties waarvoor een inkoopopdracht is ingediend, zullen tot het aantal Participaties waarop is ingeschreven, worden

ingetrokken. De inkoopprijs van de Participaties is gelijk aan de geldende Handelswaarde op het moment waarop de inkoopopdracht (deels) wordt afgewikkeld. Aan bestaande Participanten die een inkoopopdracht verstrekken zal door het Vastgoedfonds een vergoeding in rekening worden gebracht van 6% van de Handelswaarde van de ingekochte Participaties (de **Uitstapvergoeding**). Inkoopopdrachten kunnen op elk moment door de Participant schriftelijk worden ingetrokken voor zover deze nog niet zijn afgewikkeld. Ingekochte Participaties worden ingetrokken.

Participaties zullen worden uitgegeven tegen de op het moment van uitgifte geldende Handelswaarde, te vermeerderen met 9% (de **Instapvergoeding**) en 2% Emissiekosten.

De omvang van de Aanbieding is mede afhankelijk van het aantal Participaties waarvoor een inkoopopdracht wordt verstrekt door de bestaande Participanten. In januari 2017 is er onder de zittende Participanten een enquête gehouden waarin werd gevraagd of de Participanten hun Participaties wensten te behouden of te verkopen. Op basis van de uitkomsten van die enquête en de ervaring van de Beheerder in vergelijkbare beleggingsfondsen is de verwachting dat de totale omvang van inkoopopdrachten ca. € 8,0 miljoen zal zijn. Als de totale omvang van de inkoopopdrachten groter is, wordt de Aanbieding met eenzelfde bedrag verhoogd. Als de totale omvang van de inkoopopdrachten kleiner is, wordt de Aanbieding met eenzelfde bedrag verlaagd.

Bestaande Participanten dienen uiterlijk op de laatste werkdag van de maand na de maand van verschijnen van dit Prospectus een inkoopopdracht in te dienen voor de door hen gehouden Participaties. Na die periode is het niet meer mogelijk om een inkoopopdracht in te dienen.

Naast uitgifte van Participaties ter financiering van inkoop van Participaties waarvoor een inkoopopdracht is verstrekt, bestaat de Aanbieding uit Participaties met een gezamenlijke Handelswaarde van € 10,0 miljoen. Bij de verwachte omvang van de Aanbieding van € 18,0 miljoen bedraagt het aantal uit te geven Participaties 14.675. De netto-opbrengst van de Aanbieding zal in beginsel geheel worden gebruikt om Participaties waarvoor een inkoopopdracht is verstrekt in te kopen en vervolgens om de Brugfinanciering af te lossen. De aflossing van de Brugfinanciering zal pas plaatsvinden nadat de inkoopopdrachten van Participanten zijn afgewikkeld.

De Aanbieding kan door de Beheerder worden uitgebreid met maximaal € 5,0 miljoen. De Beheerder kan hiertoe gedurende de Aanbieding overgaan indien zij na afwikkeling van de inkoopopdrachten en aflossing van de Brugfinanciering het op dat moment in het belang van Participanten acht om nieuw Vastgoed te verwerven, dan wel te investeren in de bestaande vastgoedobjecten en er sprake is van overinschrijving. De netto-opbrengst van dit deel van de Aanbieding zal ter discretie van de Beheerder, worden aangewend voor investeringen in het bestaande Vastgoed of om nieuw Vastgoed te verwerven, conform het beleggingsbeleid zoals omschreven in paragraaf 4.2, inclusief de daarmee gepaard gaande kosten en vergoedingen. De investeringen in het bestaande Vastgoed zullen pas plaatsvinden indien er voldoende netto-opbrengsten zijn na herplaatsing van de Participaties van bestaande Participanten en aflossing van de Brugfinanciering.

De Aanbieding heeft een verwachte omvang van € 18,0 miljoen. Indien de Beheerder gebruik maakt van de mogelijkheid de Aanbieding te vergroten met € 5,0 miljoen bedraagt de Aanbieding € 23,0 miljoen.

Een Participatie zal naar verwachting niet verwateren, dat wil zeggen in waarde verminderen als gevolg van de uitgifte van nieuwe Participaties, omdat Participaties worden uitgegeven tegen de Handelswaarde. Dit leidt ertoe dat het eigen vermogen van Vastgoedfonds toeneemt door uitgifte. De Handelswaarde is gebaseerd op de halfjaarlijkse berekende Intrinsieke waarde per Participatie. De uitgifte van nieuw uit te geven Participaties aan de beleggers als onderdeel van de Aanbieding leidt tot verwatering van zeggenschap. Voor zittende Participanten die ervoor kiezen om hun deelname niet uit te breiden bedraagt deze verwatering van zeggenschap ca. 22,7%, bij de verwachte omvang van de Aanbieding van € 18,0 miljoen. Als de Beheerder gebruik maakt van de mogelijkheid de Aanbieding te vergroten met het maximum van € 5,0 miljoen, zoals in de vorige alinea beschreven, zal deze verwatering oplopen tot ca. 30,5%.

3.3 Deelnamesom, inkoop en uitgifte Participaties

De Participaties worden uitgegeven tegen de Handelswaarde, te vermeerderen met 9% Instapvergoeding en 2% Emissiekosten. De Instapvergoeding en de Uitstapvergoeding komen ten goede aan het Vastgoedfonds. De Emissiekosten komen ten goede aan de Beheerder.

De Instapvergoeding is niet van toepassing voor bestaande Participanten die op de datum van het Prospectus reeds Participaties houden en die inschrijven op Participaties uiterlijk de eerste kalendermaand volgend op de datum van het Prospectus.

De Handelswaarde is gebaseerd op de halfjaarlijks (per 31 december en 30 juni van ieder jaar) berekende Intrinsieke waarde per Participatie en wordt vastgesteld en gepubliceerd door de Beheerder op de Website op elke Waarderingsdatum. De Intrinsieke waarde van het Vastgoedfonds wordt halfjaarlijks door de Beheerder bepaald als het verschil tussen de activa en de schulden van het Vastgoedfonds, berekend volgens de waarderingsgrondslagen als genoemd in paragraaf 7.3 van het Prospectus.

De Handelswaarde per 31 mei 2019 bedraagt € 1.227,00. Deze Handelswaarde is vastgesteld voor de duur van de inschrijvingsperiode, die eindigt uiterlijk 4 maanden na de datum van het Prospectus. De inschrijvingsperiode kan door de Beheerder worden verlengd tot maximaal 12 maanden na de datum van het Prospectus.

Wordt de volledige inschrijving waaronder de betaling van de Deelnamesom, uiterlijk om 16.00 uur op de laatste werkdag vallend binnen de 4 maandsperiode ontvangen, dan wordt de Deelnamesom gebaseerd op de Handelswaarde per 31 mei 2019.

Indien de Beheerder besluit om de periode te verlengen (tot maximaal 12 maanden na de datum van het Prospectus), dan wordt de Deelnamesom gebaseerd op de Handelswaarde die alsdan maandelijks wordt vastgesteld en gepubliceerd op het openbare deel van de Website, op de eerste werkdag van elke maand.

De Handelswaarde waartegen de nieuwe Participanten de Participaties zullen verkrijgen is afhankelijk van het moment waarop:

1. het volledig ingevulde inschrijfformulier (inclusief de opgevraagde bijlagen) door de Beheerder is ontvangen;
en
2. de betaling van de Deelnamesom is bijgeschreven op de bankrekening van de Stichting, dan wel Stichting Annexum Fondsen, conform de instructies van de Beheerder.

Inkoop en uitgifte

Gedurende de Aanbieding zal de afwikkeling van inkoopopdrachten van Participaties plaatsvinden middels inkoop en uitgifte door de Beherend Venoot namens het Vastgoedfonds. Dit betekent dat er geen overdrachten van Participaties zullen plaatsvinden tussen beleggers onderling als gevolg van de Aanbieding.

Inkoop van Participaties zal uitsluitend plaatsvinden door de Beherend Venoot in zijn hoedanigheid van beherend venoot van het Vastgoedfonds indien (a) die inkoop plaatsvindt (kan plaatsvinden) tegen gelijktijdige van hetzelfde aantal Participaties aan een nieuwe of bestaande Participant en (b) de Beherend Venoot en alle bestaande Participanten toestemming hebben verleend of geacht te hebben verleend aan de inkoop en de uitgifte. Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van het Vastgoedfonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Vastgoedfonds is closed-end.

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

- de fiscale status van het Vastgoedfonds zou (kunnen) aantasten;
- de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden;
of
- (anderszins) in strijd met de voorwaarden van het Prospectus zou (kunnen) komen.

3.4 Toewijzing, inschrijving van Participaties

De inschrijvingsperiode, dat wil zeggen de periode dat kan worden ingeschreven op Participaties, start op de datum van het Prospectus en sluit zodra alle Participaties van de Aanbieding zijn toegewezen doch uiterlijk 4 maanden na Prospectusdatum. De Beheerder behoudt zich het recht voor tot verlenging van de inschrijvingsperiode tot uiterlijk 12 maanden na de datum van het Prospectus. Indien de inschrijvingsperiode zal worden verlengd dan zal uitgifte en toewijzing maandelijks plaatsvinden.

Het minimaal aantal Participaties waarop in deze Aanbieding kan worden ingeschreven bedraagt 20, dan wel een door de Beheerder op de Website en het inschrijfformulier gepubliceerd minimum aantal.

Het in het Prospectus beschreven aanbod van Participaties is in het bijzonder gericht op Nederlandse particuliere beleggers die een deel van hun totale beleggingsportefeuille wensen te beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten. Een belegging in vastgoed vereist een langjarige beleggingshorizon. Een belegging in Participaties is daarom minder geschikt voor personen met een kortere beleggingshorizon, of beleggers die hun belegging op korte termijn willen kunnen liquideren. Beleggen in het Vastgoedfonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. Deelnemers in het Vastgoedfonds kunnen zowel natuurlijke personen en rechtspersonen zijn.

Beleggers die willen participeren in het Vastgoedfonds dienen het inschrijfformulier in te vullen en aan de Beheerder toe te zenden. Participanten zijn houder van Participaties in het Vastgoedfonds. Elke Participatie geeft recht op een evenredig gedeelte van de Intrinsieke waarde. Door ondertekening van het inschrijfformulier geeft een belegger volmacht aan de Beheerder om: (i) een overeenkomst tot stand te brengen ten aanzien van Participaties waarop is ingeschreven, (ii) de aan hem toegewezen Participaties te aanvaarden, en (iii) het betalingsverkeer in verband met de overdracht van de betreffende Participaties te faciliteren. In verband met de identificatievereisten dient een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort of rijbewijs) bijgesloten te worden. Beleggers die rechtspersonen zijn, dienen daarnaast een kopie van een uittreksel uit de Kamer van Koophandel van maximaal drie maanden oud mee te zenden. Tevens dient door de rechtspersoon een verklaring te worden afgelegd wie de uiteindelijke belanghebbende is (houder(s) van meer dan 25% van de aandelen).

De Beheerder draagt zorg voor de plaatsing van Participaties in het Vastgoedfonds. Inschrijving op Participaties vindt plaats door: 1) het insturen van het volledig ingevulde inschrijfformulier, inclusief de daarbij te voegen bijlagen, en 2) betaling van de Deelnamesom en Emissiekosten op een bankrekening van de Stichting, dan wel Stichting Annexum Fondsen, conform de instructies van de Beheerder.

Het Vastgoedfonds is gehouden het door haar geïnde bedrag ter grootte van de Emissiekosten aan de Beheerder te vergoeden. Participaties worden slechts uitgegeven en toegekend indien de Deelnamesom tijdig conform de instructies van de Beheerder in het vermogen van het Vastgoedfonds is gestort. In verband met de identificatievereisten dient de betaling van de Deelnamesom te geschieden vanaf een bankrekening die op naam is gesteld van de Participant.

Indien er sprake is van onderinschrijving, dat wil zeggen dat het aantal Participaties waarop is ingeschreven in het kader van de Aanbieding kleiner is dan het totaal aantal Participaties dat wordt aangeboden gedurende de Aanbieding, is de Beheerder tot uiterlijk vier maanden na de datum van het Prospectus gerechtigd om: 1) de Aanbieding te annuleren, of 2) daarmee om te gaan als in de alinea hierna omschreven. Deze periode kan door de Beheerder worden verlengd tot 12 maanden na de datum van het Prospectus. Indien de Aanbieding wordt geannuleerd worden betaalde bedragen terstond na de annulering geretourneerd door overschrijving op de bankrekening waarvan de desbetreffende bedragen afkomstig waren. Annulering, en restitutie van bedragen vindt uiterlijk vier (en bij verlenging 12) maanden na de datum van het Prospectus plaats.

Indien er gedurende de Aanbieding op een kleiner aantal Participaties wordt ingeschreven dan waarvoor een inkoopopdracht is verstrekt, zullen de inkoopopdrachten pro rata worden uitgevoerd. Dat wil zeggen: naar beneden afgerond op hele Participaties. Het restant zal dan worden toegewezen aan de inkoopopdrachten in de volgorde van de grootste neerwaartse afronding. Indien wordt ingeschreven op een zodanig aantal Participaties dat, na afwikkeling van de inkoopopdrachten, een netto-opbrengst resteert van minder dan € 10,0 miljoen, is de Beheerder gerechtigd dit lagere aantal Participaties uit te geven. De lagere netto-opbrengsten van de Aanbieding zullen in dit geval volledig worden aangewend om de Brugfinanciering gedeeltelijk af te lossen. In het geval van onderinschrijving zal er geen ruimte zijn om uit de netto-opbrengst van de Aanbieding additionele investeringen te doen in het Vastgoed.

Toewijzing van de Participaties (bij overschrijving) zal plaatsvinden op basis van volgorde van de binnenkomst van 1) het volledig ingevulde inschrijfformulier inclusief de daarbij te voegen bijlage(n), en 2) ontvangst van de Deelnamesom door het Vastgoedfonds. Meerdere inschrijvingen per belegger zijn toegestaan. Daarbij zal elke inschrijving als een separate inschrijving worden behandeld. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen gedurende de termijn van inschrijving zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen. Een inschrijving is bindend en kan in beginsel niet worden ingetrokken. Inschrijvers ontvangen uiterlijk de vijfde werkdag na afloop van de maand (dan wel de eerste verlengde periode waarin zij hebben ingeschreven op Participaties) van de Beheerder bericht omtrent acceptatie van de Inschrijving. Indien de Inschrijving is geaccepteerd, krijgt de Participant een schriftelijke bevestiging dat de Participaties aan hem zijn uitgegeven.

Pas nadat de Participant dit bericht heeft ontvangen, kan de Participant rechten ontleen aan het Prospectus. De Participaties luiden uitsluitend op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Het register van Participanten wordt gehouden door de Beheerder, kantoorhoudend Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.

Ingeval een inschrijving niet wordt toegewezen worden betaalde bedragen per omgaande geretourneerd door overschrijving op de bankrekening waarvan de desbetreffende bedragen afkomstig waren.

Nadat alle Participaties zijn toegewezen zullen Participanten en personen wiens Participaties (deels) zijn ingekocht als onderdeel van de Aanbieding schriftelijk over de resultaten van de aanbidding van Participaties worden geïnformeerd, doch uiterlijk bij het einde van de inschrijvingsperiode.

De hoogte van de Handelswaarde is niet gecontroleerd door een accountant.

4. Beleggingsbeleid

4.1 Doelstelling

Het doel van het Vastgoedfonds is het beleggen van haar vermogen, in het bijzonder in onroerende zaken in Nederland conform haar beleggingsbeleid, zodanig dat de risico's zo veel mogelijk worden gespreid, met het doel om de Participanten in de opbrengst te laten delen, als omschreven in artikel 3 van de CV-overeenkomst.

De Beheerder streeft ernaar driejaarlijks een emissie uit te schrijven indien dit bijdraagt aan de optimalisatie van de vastgoedportefeuille en/of de verbetering van de risico/rendement-verhouding van het Vastgoedfonds. De Beheerder heeft het voornemen om ingeval van een emissie een uitstapmogelijkheid voor zittende beleggers te creëren met inachtneming van de fiscale regelgeving. Naast het spreiden en verkleinen van risico's wordt getracht toekomstbestendig te zijn. Tevens wordt gestreefd naar een portefeuille die de ontwikkelingen in de markt volgt. Als de Beheerder besluiten wil nemen tot het verkrijgen, vervreemden en/of bezwaren van onroerende zaken en andere registergoederen, dan moeten deze besluiten worden goedgekeurd door de Adviesraad.

Om de doelstelling te bereiken zal het Vastgoedfonds zijn vermogen beleggen conform het beleggingsbeleid. De Beheerder streeft daarbij naar een zo hoog mogelijk Totaal beleggingsrendement.

4.2 Beleggingsbeleid

Om de doelstelling te verwezenlijken, wordt het in deze paragraaf omschreven beleggingsbeleid gehanteerd bij het beheer van de beleggingsportefeuille.

Het Vastgoedfonds zal in beginsel volledig in Nederlands Vastgoed beleggen. Het Vastgoed op de Aanbiedingdatum, dat nader wordt omschreven in paragraaf 4.3, bestaat volledig uit (wijk)winkelcentra en solitaire supermarktpanden.

Eventuele uitbreiding van de beleggingsportefeuille dient te bestaan uit:

- supermarktvastgoed en/of;
- winkelcentra of winkelstrips waarin tenminste een supermarkt is of wordt gevestigd, en waarvan tenminste 70% van de huuropbrengst afkomstig is van de supermarkt(en).

De waarde van de activa waarin het Vastgoedfonds belegt kan sterk fluctueren.

Bij inbreuk op het beleggingsbeleid zal de Beheerder de Participanten hierover, en over de eventueel getroffen maatregelen, in kennis stellen door een kennisgeving te plaatsen in het (half)jaarbericht en op de Website. In het (half)jaarbericht van het Vastgoedfonds zal informatie worden verstrekt over het percentage activa van het Vastgoedfonds waarvoor bijzondere regelingen gelden vanwege de illiquide aard ervan. Thans zijn dergelijke bijzondere regelingen niet aan de orde.

Het Vastgoedfonds is opgericht voor onbepaalde tijd en kent geen vastgesteld beleid dat het Vastgoed na een bepaalde tijd dient te worden verkocht of dat het Vastgoedfonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd.

Een voorgenomen wijziging van het beleggingsbeleid of de overige fondsvoorwaarden wordt bekend gemaakt door een advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad of aan het adres van iedere Participant alsmede op de Website. Tevens stelt de Beheerder de AFM hiervan in kennis. De wijziging van het beleggingsbeleid wordt pas een maand na de bekendmaking uitgevoerd; in de tussentijdse periode kunnen Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uittreden.

Indien een wijziging van het beleggingsbeleid zodanig is dat dit beleid niet meer in lijn is met de doelomschrijving van het Vastgoedfonds zoals opgenomen in de CV-overeenkomst dient deze overeenkomst te worden gewijzigd. Hiervoor is een besluit van de Vergadering van Vennoten benodigd, met $\frac{3}{4}$ meerderheid in een vergadering waar tenminste de helft van het aantal Participanten is vertegenwoordigd. Hiervan is bijvoorbeeld sprake indien andere beleggingen dan Vastgoed in het beleggingsbeleid worden opgenomen.

4.3 Vastgoed op Aanbiedingdatum

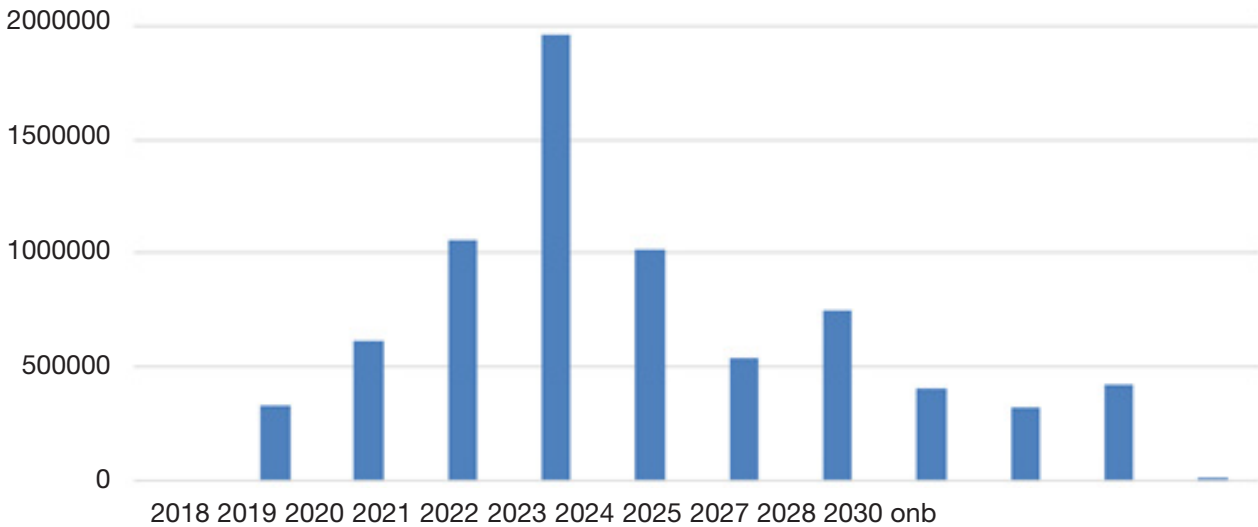
Huidige vastgoedportefeuille

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van de vastgoedportefeuille van het Vastgoedfonds. Deze analyse is niet gecontroleerd door een externe accountant. Op de datum van het Prospectus bestaat het Vastgoed uit 24 supermarktlocaties en 1 winkellocatie. Het totale oppervlak van het vastgoed in het Vastgoedfonds bedraagt circa 44.700 m². 12 locaties zijn solitaire supermarkten. 1 locatie, Heerenveen, is een locatie met 4 retailhuurders. De resterende locaties bestaan naast een supermarkt ook nog uit een of meer dagwinkels en een woon-werkpand.

	Object	Huurder	m2	Huurinkomsten	Type
1	Rompertpassage, 's Hertogenbosch	Albert Heijn	2.100	356.851	Supermarkt
2	Roostenaaln, Eindhoven	Albert Heijn	1.768	288.272	Supermarkt
3	Kerkweg, Heemskerk	Albert Heijn	2.975	407.105	Supermarkt
4	Kon Wilhelminaplein, Waddinxveen	Albert Heijn	1.914	326.528	Supermarkt
5	Past Bruggemanlaan, Oosterbeek	Albert Heijn	2.000	351.156	Supermarkt
6	Fahrenheitstraat, 's Gravenhage	Albert Heijn	1.459	328.580	Supermarkt
7	Muziekplein, Barendrecht	Dirk	2.730	456.328	Supermarkt
8	Sarphatistraat, Amsterdam	Albert Heijn	1.532	200.268	Supermarkt
9	Markkant, Oosterhout NB	Coop	1.401	254.328	Supermarkt
10	Nieuwmarkt, Amsterdam	Albert Heijn	629	132.500	Supermarkt
11	F Hendriklaan, 's Gravenhage	Albert Heijn	1.189	205.000	Supermarkt
12	Daalseweg, Nymegen	Albert Heijn	2.246	410.000	Supermarkt
13	L Nobelstraat, Zierikzee	Albert Heijn	1.534	210.000	Supermarkt
14	Burg Kuperusplein, Heerenveen	Diverse Retailers	1.945	223.789	Winkels
15	Biarritzplein, Eindhoven	Jumbo	2.556	433.494	Supermarkt
16	Bloemenstraat, Hilvarenbeek	Aldi	846	93.047	Supermarkt
17	Henegouwenlaan, Oldenzaal	Aldi	1.175	139.113	Supermarkt
18	Annastraat, Geleen	Lidl	3.095	258.657	Supermarkt
19	Blink en Oosterstraat, Uithuizen	Jumbo	2.150	276.836	Supermarkt
20	Hessenweg, De Bilt	Dirk	1.127	247.010	Supermarkt
21	Slotlaan, Doetinchem	Coop	1.068	155.180	Supermarkt
22	Leusderweg, Amersfoort	Jumbo	2.950	542.960	Supermarkt
23	Conradkade, Den Haag	Albert Heijn	597	98.414	Supermarkt
24	Lekkenburg, Gouda	Albert Heijn	2.655	727.000	Supermarkt
25	Schiedamseweg, Rotterdam	Dirk	1.050	258.107	Supermarkt
			44.690	7.380.519	

Huurcontracten

De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt per 30 september 2018 7,4 jaar. De huurvervalkalender wordt hierna schematisch weergegeven. Aangegeven is welke huurstroom eindigt vanwege de expiratie van de huurovereenkomst.



De mogelijkheid bestaat dat één of meerdere huurcontracten met betrekking tot ruimte in het Vastgoed niet zullen worden verlengd of dat een huurder failliet gaat of anderszins in betalingsonmacht raakt. De daarmee gepaard gaande risico's staan omschreven onder het kopje 'Verhuur- en leegstand' in hoofdstuk 2 van dit Prospectus.

Bezetting

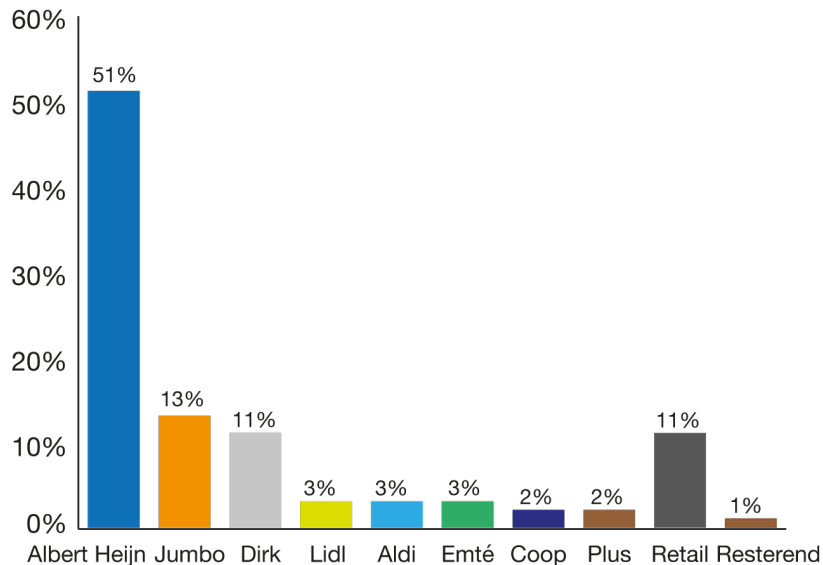
Per 30 september 2018 heeft de portefeuille een bezettingsgraad van circa 96%. De Leegstand per 30 september 2018 bedraagt 4%. Onderstaande tabel toont de Leegstand in het Vastgoed. De Leegstand bevindt zich voornamelijk in het object te Geleen (ca. 1.000 m²).

Adres	Aantal units	Oppervlakte m2	Duur leegstand (dagen)
Hennegouwenlaan, Oldenzaal	1	105	121
Annastraat, Geleen	3	820+70+156	1523+396+761

In onderstaande grafiek wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de huurinkomsten van het Vastgoedfonds van de 10 grootste huurders afkomstig is. Op basis van de huurinkomsten is Ahold met circa 51% de grootste huurder binnen het vastgoedfonds. De huurovereenkomsten die met een juridische Ahold entiteit zijn aangegaan, zijn vergezeld van een concerngarantie van Koninklijke Ahold N.V. Daarnaast zijn Jumbo en Dirk de grootste huurders.

Diagram huurders

Verdeling huurders in % van huursom



Taxatie

Het Vastgoed van het Vastgoedfonds wordt gewaardeerd op reële waarde door middel van een jaarlijkse (externe en onafhankelijke) taxatie van de individuele objecten.

Medio 2018 heeft het Vastgoedfonds haar bestaande vastgoedportefeuille uitgebreid door de Acquisitie 2018 te verwerven. In december 2018 heeft het Vastgoedfonds een deel van de Acquisitie 2018 bestaande uit Hollandscheveld ('t Hoekje en Ds Kooimanstraat) en een deel van Gouda, te weten de dagwinkels (Lekkenburg) doorverkocht en geleverd aan een derde.

Met peildatum 31 december 2018 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. een taxatie uitgevoerd van alle vastgoedobjecten die op dat moment onderdeel uitmaken van het Vastgoed. De getaxeerde marktwaarde van het Vastgoed bedraagt € 108.240.000 k.k. Deze waardering is een optelsom van de individuele objectwaarderingen.

De eerdere taxatie uit 2017 is ook uitgevoerd door CBRE Valuation & Advisory Services B.V. De taxatiewaarde als vermeld in het taxatierapport met peildatum 31 december 2017 komt overeen met de waarde in de laatst gepubliceerde jaarrekening 2017. De waarde in het taxatierapport met peildatum 31 december 2018 verschilt echter van de waarde als opgenomen in de jaarrekening 2017. Dit verschil wordt veroorzaakt door verwerving van de Acquisitie 2018, door wijzigingen in de feitelijke huursituatie en de markthuur en door wijziging van de aanvangsrendementen. De jaarrekening 2018 zal nog worden vastgesteld.

De taxateur heeft bij de taxatie het begrip 'marktwaarde' gehanteerd. Marktwaarde is 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 waarde peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, verstandig en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

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

- bouwkundige en technische staat;
- eigendomssituatie en beperkingen;
- gebouwgebonden installaties;
- huurcontract;
- oppervlakte.

CBRE is een in winkelvastgoed gespecialiseerd makelaarskantoor. Het kantoor is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam, onder KvK nummer 34202510. CBRE is opgericht op 12 februari 2004 voor onbepaalde tijd onder Nederlands recht. CBRE is gevestigd te Amsterdam (1082 MK) en kantoorhoudende aan de Gustav Mahlerlaan 405 met telefoonnummer 020-6262691. CBRE is onafhankelijk van het Vastgoedfonds en de Beheerder.

Een samenvatting van bovengenoemde taxatierapporten is beschikbaar op de Website en wordt geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus. De taxateur heeft ingestemd met opname van de taxatierapporten in het Prospectus en met de vorm en context van de samenvatting van deze rapporten.

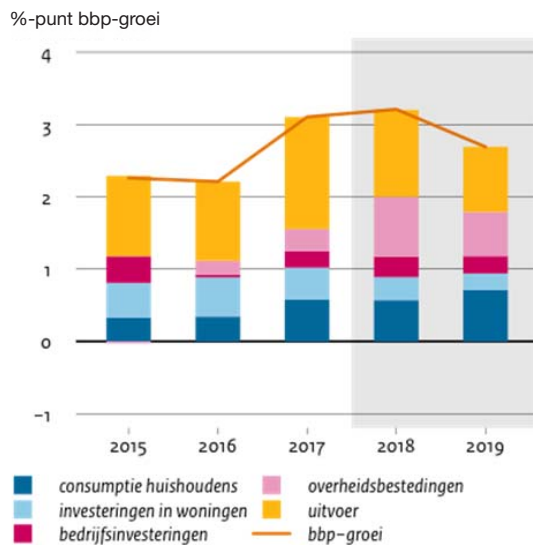
5. Relevante markten

Nederlandse supermarkten maken het voornaamste deel uit van de beleggingen van het Vastgoedfonds. De achtergrondinformatie in dit hoofdstuk is daarom voornamelijk gericht op de supermarktbranche in Nederland. Achtereenvolgens worden de Nederlandse economie, de particuliere consumptie, trends in de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt, trends en ontwikkelingen in supermarkten en specifiek supermarktketens in Nederland beschreven.

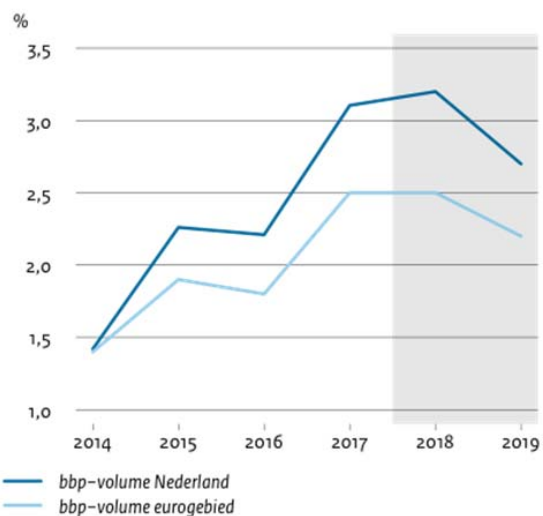
5.1 De Nederlandse economie

De Nederlandse economie groeide in 2017 met ongeveer 3,2%. Dat is de hoogste groei sinds 2007. Voor het jaar 2018 wordt wederom een economische groei van rond de 3% verwacht. Deze grotere BBP-stijging kan worden toegeschreven aan een expansie van de wereldeconomie en de uitgavenimpuls waartoe het kabinet heeft besloten. Voor 2019 wordt rekening gehouden met een vertraging in de groei naar 2%. Deze geprognosticeerde vertraging zal naar verwachting te wijten zijn aan een sterkere Euro en de uitvoer die daar last van zal krijgen.¹

Groei-bijdragen bestedingen



Bbp-volume Nederland en eurogebied



Bron: CPB, Raming CEP 2018

5.2 Particuliere consumptie

De seinen voor de Nederlandse economie staan op groen. Als gevolg van de aanhoudende economische groei gaan alle groepen die het CPB onderscheidt er het komende jaar in koopkracht op vooruit². De stijging van binnenlandse bestedingen houdt ook aan en door de verdere expansie van de bedrijvigheid blijft de werkgelegenheid toenemen³.

Het consumentenvertrouwen in september 2018 ligt met 19 ruim boven het gemiddelde over de afgelopen 20 jaar (-3). Het vertrouwen bereikte in januari 2000 de hoogste stand ooit (36). Het dieptepunt werd bereikt in maart 2013 (-41).

¹ ABN Amro Economisch Bureau Nederland, "Nederlandse economie in zicht" – 6 december 2017

² www.cpb.nl, "economische vooruitzichten 2017 en 2018" - augustus 2017

³ ABN Amro Economisch Bureau Nederland, "Nederlandse economie in zicht" – 6 december 2017

Consumentenvertrouwen, seizoengecorrigeerd



Bron: CBS "consumentenvertrouwen" – 20 september 2018

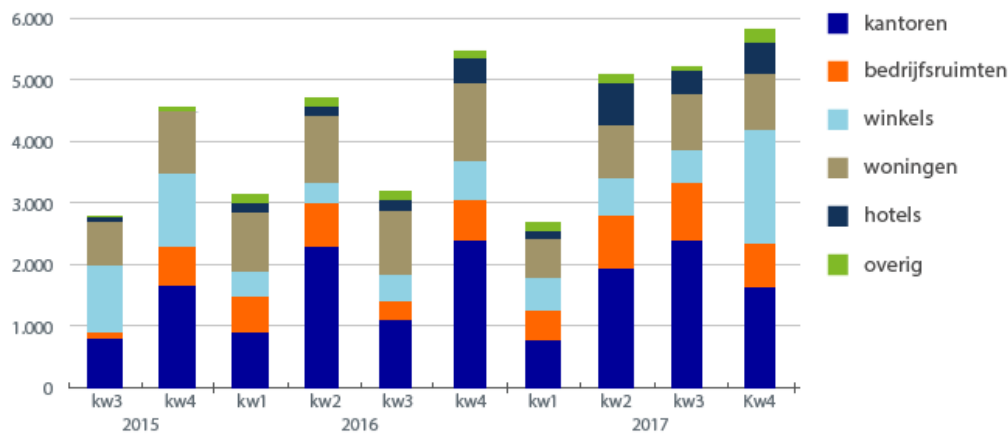
Inflatie

De inflatie van 2017 was gemiddeld 1,39%. Volgens het prijsendashboard van het CBS was de inflatie in 2017 gemiddeld hoger dan het jaar ervoor. Van de zestien prijsontwikkelingen die in het dashboard zijn opgenomen geven er in 2017 vier veel inflatie aan: AEX, Invoer industriële producten, Bestaande koopwoningen en Nieuwbouwwoningen. Voor zes prijsontwikkelingen geeft het dashboard in 2017 weinig inflatie aan: CPI Diensten, Goud, Driemaands rentevoet, Jongste 10-jarige staatslening, In NL geproduceerde kapitaalgoederen en Invoer machines⁴.

5.3 Trends in de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

In 2017 is voor een recordbedrag belegd in het Nederlands commercieel vastgoed (zie onderstaand figuur 'Beleggingsvolume per vastgoedsegment in miljoenen euro').

BELGGINGSVOLUME PER VASTGOEDSEGMENT IN MILJOENEN EURO



Bron: Real Capital Analytics, bewerking Rabo Real Estate Finance

Bron: Rabobank vastgoedupdate maart 2018

<https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/vastgoed/vastgoedupdate-maart-2018/>

⁴ www.cbs.nl, "inflatie in 2017 hoger dan in 2016" – 16 februari 2018

Belegde volumes per segment in 2016 en 2017 in miljoenen euro's

Segment	2016	2017	% verschil
kantoren	6.787	6.786	0%
Bedrijfsruimten	2.240	3.098	28%
Winkels	1.793	3.497	49%
Huurwoningen	4.339	3.281	-32%
Hotels	872	1.665	48%
Overig	612	652	6%
Totaal	16.643	18.979	12%

Bron: Rabobank vastgoedupdate maart 2018

<https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/vastgoed/vastgoedupdate-maart-2018/>

Het totale beleggingsvolume bedroeg bijna € 19 miljard. Een toename van 12% ten opzichte van 2016. De kantorenmarkt is de laatste paar jaar de grootste beleggingsmarkt. In 2017 bedroeg het totaal belegd vermogen in dit segment ruim € 6,8 miljard en was nagenoeg gelijk aan het recordjaar 2016. Er is veel vraag naar hoogwaardige kantoren in grote steden en op goed bereikbare locaties, maar aanbod is schaars. De beleggingscategorieën winkels (+49%) en hotels (+48%) lieten de sterkste groei zien (zie bovenstaande tabel). De overdracht van de IEF winkelportefeuille (circa € 1,6 miljard) in het vierde kwartaal van 2017 stuwde de beleggingen in winkelruimten. Ook de bedrijfsruimtemarkt (+28%) stond erg in de belangstelling. Binnen deze beleggingscategorie was er vooral veel vraag naar logistiek, maar ook moderne reguliere bedrijfsruimten. Alleen in de woningmarkt was er sprake van een daling (-32%) van het beleggingsvolume. Net als bij de kantorenmarkt werd dit grotendeels veroorzaakt door een gebrek aan geschikte beleggingsproducten.

In de eerste helft van 2018 is er voor ruim € 10 miljard belegd in Nederlands vastgoed. Nooit eerder lag het beleggingsvolume zo hoog in een eerste half jaar. Ook is er een sterke toename te zien in vastgoedinvesteringen door particuliere beleggers. Dit blijkt uit cijfers van internationaal vastgoedadviseur CBRE⁵.

5.4 Trends en ontwikkelingen supermarkten

De supermarkt omzet is in 2017 gestegen met 3,2% naar € 35,58 miljard (€ 34,49 miljard in 2016). Mede door het toenemende belang van online winkelen werd er in 2017 per kassabon 6,3% meer afgerekend (€ 22,53 in 2016 en € 23,91 in 2017). Het aantal uitgeschreven kassabonnen in 2017 daalde met 2,9%. De online omzet steeg in 2017 met 48% (t/m week 48). De online supermarkt omzet was bijna 1,1 miljard in 2017. Voor 2018 wordt een omzetgroei voor de supermarkten van 3% verwacht. De prognose is dat de omzet in de fysieke supermarkt met 2% zal stijgen en de online supermarkt omzet met 30%. Van de totale supermarkt omzet in 2018 zal circa 3,8 % van online komen (3% in 2017)⁶.

Trends⁷

In de supermarkten zijn verschillende trends en ontwikkelingen waarneembaar.

- Online boodschappen doen zal blijven groeien en evolueren. Uit recent onderzoek blijkt dat de consument die online shopt, ook in de fysieke winkel komt voor (extra) aankopen. Dit toont aan dat klanten – ondanks hun online aankopen - een relatie met hun supermarkt willen blijven behouden.
- Verduurzaming van de voedselketen: biologisch, vermindering afval, regionale producten.
- De factor beleving wordt steeds belangrijker. Een voorbeeld hiervan is de 'supermarkt van de toekomst'. Daar wordt augmented reality toegepast om consumenten van uitgebreide productinformatie te voorzien en daarmee totale transparantie te creëren.
- Klantgerichte loyaliteitsprogramma's. De grote winkelbedrijven die al langer klantgegevens verzamelen zullen hun aanbiedingen veel sterker gaan baseren op het aankoopgedrag van individuele klanten.
- Voedselveiligheid, gemak en gezondheid: ontzorgen van de consument op het gebied van bewuste voeding.
- Toepassing van nieuwe technologieën: gebruik van data, kassalozes supermarkten, transparantie.

⁵ <http://nieuws.cbre.nl/record-aan-vastgoedbeleggingen-in-eerste-half-jaar>

⁶ www.gfk.com, "omzetgroei van 3,2% voor supermarkten in 2017" - 4 januari 2018

⁷ www.distrifood.nl, www.retailtrends.nl, www.rabobankcijfersentrends.nl

- Nieuwe concepten: eten wordt ter plekke vers bereid met de mogelijkheid tot ter plaatse nuttigen van maaltijden.

Online

De totale markt voor online boodschappen toont aanzienlijke groeicijfers. Het marktaandeel binnen de uitgaven aan het supermarktassortiment, werd in het GfK Formule Rapport Online afgelopen juni op 2,9 procent van de markt gezet. Dit betekent een toename met 34% ten opzichte van een jaar eerder. De online supermarkten groeiden echter met 80% naar 2,1%. Over heel 2017 doorbreken online boodschappen de grens van € 1 miljard. In de loop van 2017 steeg de online omzet steeds harder. In het derde kwartaal kwam het marktaandeel van online supermarkten volgens GfK-cijfers uit op 3,2%. In de Randstad ligt het marktaandeel van online zelfs al op 5%. De groei van het marktaandeel van online supermarkten komt volledig voor rekening van het thuisbezorgen van boodschappen. Van alle bestellingen wordt 20% afgehaald⁸.


Door een toename van online aanbieders bestaat het risico dat er minder consumenten naar de fysieke supermarkten zullen gaan, en consumenten minder zullen uitgeven in de winkels en retailers lagere marges zullen realiseren. Dit kan ertoe leiden dat de omzet van de supermarkten zal dalen en dat er een verhuur- en leegstandrisico bestaat. De online supermarkt kan worden gezien als een bedreiging, maar tegelijkertijd biedt voornoemde ontwikkeling ook kansen voor de fysieke supermarkt/winkel in de vorm van een andere invulling van de winkelmeters. Er komt een grotere nadruk op (vers)beleving en foodservice⁹.

5.5 De supermarktketens in Nederland

Supermarktketens zijn over het algemeen grotere solvabele partijen. In onderstaande tabel is het marktaandeel in 2017 per supermarktorganisatie weergegeven. Van de supermarktorganisaties die actief zijn in Nederland, is Ahold - Albert Heijn nog steeds marktleider met 35,3% van het marktaandeel. Hiermee daalde het aandeel met 0,1%. Jumbo laat in de branche het afgelopen jaar de grootste groei zien, met een aandeel van 18,5% in 2016 naar 18,7% in 2017. Een stijging van 0,2%.

Superunie, met een marktaandeel van 29,6% in 2017, is verdeeld over verschillende supermarktketens maar werkt samen als één inkooporganisatie. Ketens als onder andere Plus, Nettorama, Hoogvliet, Vomar, Jan Linders, Deen, Dirk van de Broek, Spar, Poiesz, Boni en Coop zijn hierin vertegenwoordigd¹⁰.

Marktaandeel supermarkten 2016-2017

	Marktaandelen (%)	
	2016	2017
TOTAAL SUPERMARKTEN	100,0	100,0
Albert Heijn	35,4	35,3
Jumbo	18,5	18,7
Superunie	29,6	29,6
Agrimarkt	0,2	0,2
COOP Totaal	3,1	3,1
Deen	2,2	2,2
Detailresult	5,5	5,6
<i>Dirk van den Broek</i>	3,7	3,8
<i>Dekamarkt</i>	1,8	1,8
EMTÉ	2,6	2,5
Hoogvliet	2,1	2,1
Jan Linders	1,1	1,1
MCD	0,6	0,5
Plus	6,3	6,4
Poiesz	1,0	1,0
Spar	1,2	1,3
DISCOUNTERS (ALDI/LIDL)	15,8	15,7

Note: voor de leesbaarheid van de tabel zijn de marktaandelen van beide jaren afgerond op 1 decimaal. Hierdoor is de stijging van bv Coop (die stijgt van 3,10 naar 3,14) niet zichtbaar.

Bron: www.distrifood.nl 'Jumbo wint, AH verliest marktaandeel' 26-01-2018

In maart 2018 is de Supermarktketen EMTÉ verkocht aan Jumbo en COOP. Dit leidt tot een kleine verschuiving in de percentages per 2018.

⁸ www.Distrifood.nl, "Geschiedenis, feiten en ontwikkelingen in online foodverkoop"- 15 februari 2018

⁹ www.rabobank.nl "bedrijven/cijfers-en-trends/food/supermarkten"- januari 2018

¹⁰ www.Distrifood.nl, "Jumbo wint, AH verliest marktaandeel"- 26-01-2018

6. Financiële gegevens en beleggingsrendement

6.1 Kapitaal

Het doel van het Vastgoedfonds is het gezamenlijk beleggen in Vastgoed. Beleggen in het Vastgoedfonds vindt plaats naar rato van ieders kapitaalbijbreng en voor rekening en risico van de Participanten. Het Vastgoedfonds wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. De Participaties geven in een evenredig deel recht op het vermogen en de resultaten van het Vastgoedfonds.

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

6.2 Financiering

De activa van het Vastgoedfonds worden deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen gefinancierd. Bij de financiering van het Vastgoedfonds met vreemd vermogen is het financieringsbeleid van toepassing zoals omschreven in paragraaf 6.6.

Het Vastgoedfonds heeft een Financiering aangetrokken via Berlin Hyp AG, een Duitse hypotheek bank. Daarnaast heeft het Vastgoedfonds een Brugfinanciering aangetrokken ter gedeeltelijke financiering van de Acquisitie 2018, een vastgoedportefeuille die medio 2018 is verworven.

Financiering Berlin Hyp

De financiering met Berlin Hyp AG is aangegaan op 26 oktober 2017 en kent de volgende kenmerken:

Hoofdsom:	€ 73.500.000, onderverdeeld in de volgende tranches: Tranche A: € 45.000.000 Tranche B: € 8.500.000 Tranche D: € 20.000.000
	Tranche A en B zijn op 26 oktober 2017 opgenomen. Tranche C is vervallen. Tranche D is op 2 juli 2018 opgenomen.
Looptijd:	Ingangsdatum 26 oktober 2017 voor een looptijd van 7 jaar.
Rente:	Voor tranche A en D geldt een vaste renteperiode van 7 jaar. Voor tranche B geldt geen rentevaste periode.
	Tranche A: Vast rentetarief van 2,05% Tranche B: 3 maands Euribor rentetarief (met een minimum van 0,0%) vermeerderd met een marge van 1,41% per jaar Tranche D: Vast rentetarief van 1,99%
Bereidstellingsprovisie:	Voor tranche B geldt dat het Vastgoedfonds een bereidstellingsprovisie van 0,83% op jaarbasis verschuldigd is over de periode wanneer de verstrekte financiering niet is opgenomen.

Aflossing:	Tranche A: € 206.250 per kwartaal Tranche B: nihil Tranche D: € 75.000 per kwartaal
Zekerheden:	Hypotheekrecht, eerste in rang, groot € 73.500.000 (te vermeerderen met 40% voor rente en kosten) op het vastgoed, pandrecht op vorderingen, huurinkomsten en op de in het vastgoed aanwezige roerende zaken en verpanding van verzekeringspenningen
Vergoedingen:	Arrangement fee: verschuldigd bij afsluiten lening: Tranche A en B: € 330.000 Tranche D: € 120.000 Prepayment fee: Tranche A en D: over bedragen die gedurende de eerste 7 jaren van de looptijd worden afgelost dient een vergoeding betaald te worden die gelijk is aan het verschil van het vaste rentetarief 2,05%, minus een door de Financier vast te stellen tarief, over het afgeloste bedrag vanaf de aflossingsdatum tot het einde van de looptijd van de financiering. Dit geldt niet voor de reguliere aflossing. Voor tranche B geldt geen prepayment fee.
Loan to Value (LTV):	Het Loan to Value convenant houdt in dat de uitstaande hoofdsom maximaal een vooraf afgesproken deel van de marktwaarde van het gefinancierde vastgoed mag bedragen. Dit wordt uitgedrukt in een percentage (LTV). Indien de LTV de volgende drempelwaarden overstijgt dient het Vastgoedfonds haar vrije cashflow te storten op een geblokkeerde bankrekening: 68% gedurende de eerste vijf jaar van de looptijd en 64% in de jaren zes en zeven. De LTV bedraagt ultimo 2018 63%. Het Loan to Value convenant wordt eenmaal per kwartaal getoetst.
Projected Debt Service Cover:	Het Projected Debt Service Cover (PDSC) houdt in dat de geprojecteerde netto huurinkomsten afgezet worden tegen de geprojecteerde financieringsuitgaven over een periode van 12 maanden. Dit wordt uitgedrukt in een percentage (PDSC). Indien de PDSC minder is dan 175% dan dient het Vastgoedfonds haar vrije cashflow te storten op een geblokkeerde bankrekening. De PDSC bedraagt 245,0% per 31 oktober 2018. Het Projected Debt Service Cover convenant wordt eenmaal per kwartaal getoetst.
WAULT:	De Weighted Average Unexpired Lease Term (WAULT) is de gewogen gemiddelde resterende huurtermijn van de huurovereenkomsten uitgedrukt in jaren en dient de eerste 3 jaren van de overeenkomst minimaal 3 jaar te bedragen en de resterende jaren van de overeenkomst minimaal 4 jaar te bedragen. Indien de WAULT minder is dan de overeengekomen waarde dan dient het Vastgoedfonds haar vrije cashflow te storten op een geblokkeerde bankrekening. De WAULT is 4,31 jaar per 31 oktober 2018.
Bijzondere bepalingen:	Bij tussentijdse verkoop van een vastgoedobject dient 110% van de aan het desbetreffende vastgoedobject gealloceerde deel van de hoofdsom te worden afgelost. De 10% van voornoemd percentage betreft een aflossing op de hoofdsom van de lening.

Gedurende de looptijd kan de Financiering opeisbaar worden ingeval het Vastgoedfonds in verzuim is met betrekking tot haar in de leningsovereenkomst opgenomen verplichtingen. De voornaamste gronden voor verzuim zijn: 1) het niet voldoen aan een betalingsverplichting aan de Financier, 2) het doorbreken van één van de financiële convenanten (LTV, DSCR of WAULT).

Brugfinanciering

Ter tijdelijke gedeeltelijke financiering van de verwerving van de Acquisitie 2018 is het Vastgoedfonds op 2 juli 2018 de Brugfinanciering aangegaan met een particuliere investeerder, met de volgende kenmerken:

Hoofdsom:	€ 11.000.000
Looptijd:	Ingangsdatum 2 juli 2018 voor een looptijd van maximaal 3 jaar.
Rente:	van 2 juli 2018 t/m 28 juni 2019: 8,0% / jaar van 29 juni 2019 t/m 28 juni 2020: 10,0% / jaar vanaf 29 juni 2020: 12,0% / jaar

- Aflossing:** Uiterlijk bij einde looptijd. Vervroegde aflossing voor 29 december 2018 is niet mogelijk, uitgezonderd aflossing d.m.v. de opbrengsten van verkoop en levering van de panden Hollandsche Veld en de dagwinkels te Gouda. Vanaf 29 december 2018 is vervroegde aflossing boetevrij mogelijk, mits in bedragen van € 1,0 miljoen. De Beheerder beoogt de Brugfinanciering af te lossen uit de emissieopbrengst.
- Zekerheden:** De verstrekker van de Brugfinanciering heeft een koopoptie op elk object van de Acquisitie 2018. Deze optie is uitoefenbaar indien de lening aan het einde van de looptijd niet volledig is afgelost. De uitoefenprijs bedraagt 13,89 maal de op dat moment geldende contractshuur. In het geval het Vastgoedfonds voornemens is gedurende de looptijd een of meerdere objecten van de Acquisitie 2018 aan derden te verkopen, heeft de verstrekker van de Brugfinanciering het recht de desbetreffende objecten voor dezelfde koopprijs te verwerven. De taxatiewaarde van de Acquisitie 2018 bedraagt € 28.750.000. De verwachte jaarlijkse huuropbrengsten bedragen bij einde looptijd circa € 2,11 miljoen. De factor van 13,89 is afkomstig van de taxatiewaarde ten opzichte van de huurinkomsten op het moment dat het Vastgoedfonds de Acquisitie 2018 deed.
- Vergoedingen:** Afsluitprovisie: € 50.000,-
- Exit fee: 1% over de oorspronkelijke hoofdsom, betaalbaar bij de laatste aflossing.
- Achterstelling:** De Brugfinanciering is achtergesteld bij de Financiering. Dat betekent dat het Vastgoedfonds slechts mag betalen aan de verstrekker van de Brugfinanciering indien zij aan al haar verplichtingen onder de Financiering heeft voldaan. De achterstelling heeft ook tot gevolg dat de Brugfinanciering niet mag worden opgeëist zonder toestemming van de Financier.
- Bijzondere bepalingen:** Het Vastgoedfonds mag zonder schriftelijke toestemming van de geldschieter geen uitkeringen verrichten aan Participanten gedurende de looptijd. Voor de beoogde uitkering in 2018 is reeds schriftelijke toestemming verleend door de geldschieter.
- De Acquisitie 2018 mag slechts (gedeeltelijk) vervreemd worden met toestemming van de verstrekker van de Brugfinanciering.

Het is de intentie van de Beheerder om de Brugfinanciering af te lossen. In de rendementsprognose is ervan uitgegaan dat de Brugfinanciering volledig wordt afgelost per 31 maart 2019 uit de netto-opbrengst van de Aanbieding en de liquiditeitsreserve van het Vastgoedfonds.

In onderstaand overzicht, dat niet is gecontroleerd door een accountant, wordt een uitsplitsing gegeven van de kapitalisatie en schuldenlast van het Vastgoedfonds.

Specificatie totaal passiva	30-sep-18	30-jun-18
<i>Totaal kortlopende schulden</i>		
- Gegarandeerd		
- Met onderpand*	1.125.000	825.000
- Niet gegarandeerd/zonder onderpand	1.691.888	687.564
<i>Totaal kortlopende schulden</i>		
- Gegarandeerd		
- Met onderpand*	70.596.744	51.655.184
- Niet gegarandeerd/zonder onderpand	11.000.000	-
<i>Eigen vermogen</i>		
- Aandelenkapitaal	27.842.000	27.842.000
- Wettelijke reserves	6.288.439	6.288.439
- Overige reserves	(1.117.423)	(1.861.984)
Totaal Passiva	117.426.648	85.436.203

* De hele vastgoedportefeuille is verhuypothekerd voor de Financiering.

Specificatie netto financiële schuldenlast	30-sep-18	30-jun-18
A. Geldmiddelen	3.267.410	1.514.354
B. Kasequivalenten/rekening-courant faciliteiten	-	-
C. Effecten	-	-
D. Liquiditeit (A+B+C)	3.267.410	1.514.354
E. Overige kortlopende vorderingen	112.579	832.883
F. Kortlopende bancaire leningen	-	-
G. Kortlopend deel van de langlopende schulden	1.125.000	825.000
H. Overige kortlopende schulden	1.691.888	687.564
I. Kortlopende schulden (F+G+H)	2.816.888	1.512.564
J. Netto kortlopende schuldenlast (I-E-D)	(563.101)	(834.673)
K. Langlopende bancaire leningen	70.596.744	51.655.184
L. Obligatieleningen	-	-
M. Overige langlopende leningen	11.000.000	-
N. Langlopende financiële schulden (K+L+M)	81.596.744	51.655.184
O. Netto financiële schuldenlast (J+N)	81.033.643	50.820.511

De bovenstaande tabellen bevat financiële informatie die ouder is dan 90 dagen. Er is echter geen sprake van materiële wijzigingen sinds de laatst gepubliceerde financiële informatie. Voor een nadere specificatie van de Financiering wordt verwezen naar het meest recente (half)jaarbericht. Dit bericht wordt door middel van verwijzing geacht onderdeel te zijn van dit Prospectus en is opgenomen op de Website.

6.3 Opbrengsten

De inkomsten van het Vastgoedfonds bestaan uit de huurinkomsten uit het Vastgoed. De huren worden bij het Vastgoed jaarlijks geïndexeerd volgens de gebruikelijke consumentenprijsindex (CPI) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De toekomstige inflatie is een onzekere factor. De consumentenprijsindex heeft zich in de periode 1998 tot en met 2017 tussen de 0,3% en de 4,6% per jaar bewogen.

6.4 Kosten

In deze paragraaf staan alle kosten en vergoedingen vermeld die verband houden met het Vastgoedfonds. Voor een overzicht van de werkelijke kosten in het verleden wordt verwezen naar de (half)jaarberichten van het Vastgoedfonds. Deze zijn als download beschikbaar op de Website.

Koopprijs

Telkens als door het Vastgoedfonds Vastgoed wordt verworven, dient het Vastgoedfonds de Koopprijs aan de verkoper te voldoen.

Kosten koper

De Kosten koper zijn de kosten die, naast de Koopprijs, verband houden met de transacties in Vastgoed. Deze kosten worden rechtstreeks aan het Vastgoedfonds in rekening gebracht. In het Prospectus wordt gerekend met 9% over de Koopprijs. Voor de wijze van verwerking van de Kosten koper zie de waarderingsgrondslagen in hoofdstuk 7.3. Deze Kosten koper zijn onder te verdelen in:

- a) Overdrachtsbelasting. Dit is de belasting die bij aankoop van Vastgoed is verschuldigd ter hoogte van 6,0% over de Koopprijs, behoudens de geldende vrijstellingen van overdrachtsbelasting of vermindering van de grondslag waarover overdrachtsbelasting is verschuldigd.
- b) Notaris- en taxatiekosten. Dit zijn de kosten die bij transacties in Vastgoed worden gemaakt voor (advisering ter zake en) het opmaken van de koopovereenkomst, de akte van levering, de hypotheekakte en de hiermee samenhangende documentatie, alsmede de kosten voor notariële recherche en inschrijving in het kadaster. Tevens zijn hieronder begrepen de kosten voor de taxatie, die over het algemeen dient plaats te vinden in het kader van de financiering van het desbetreffende Vastgoed.
- c) Transactievergoeding. Dit is een vergoeding aan de Beheerder voor de begeleiding van het aankopen van nieuwe objecten. Hieronder is dit nader omschreven onder het kopje 'Vergoedingen aan de Beheerder'.
- d) De kosten die gemaakt worden voor due diligence onderzoeken, welke onder meer betrekking kunnen hebben op fiscale, juridische, milieukundige, technische en bouwkundige aspecten.
- e) Makelaarskosten. Deze hebben betrekking op: de selectie en beoordeling van het Vastgoed, het voeren van de onderhandelingen op basis van een marktconform tarief en overige makelaarskosten.

Het totaal van deze kosten bedroeg € 0 in 2017 aangezien er geen aankopen Vastgoed hadden plaatsgevonden.

Initiële kosten

De Initiële kosten zijn de kosten die verband houden met de Aanbieding. Deze worden rechtstreeks aan het Vastgoedfonds in rekening gebracht. De Initiële kosten zijn onder te verdelen in:

- a) Marketingkosten. Deze kosten betreffen de kosten voor marketing zoals onder andere: public relations, reclame en informatieverstrekking. Deze kosten zijn ingeschat op 5,0% over de Aanbieding, derhalve totaal op € 900.000. Deze kosten worden op basis van de werkelijk gemaakte kosten in rekening gebracht bij het Vastgoedfonds.
- b) Adviseurskosten. Dit zijn de kosten die verband houden met het samenstellen van het Prospectus, de toetsing daarvan door de AFM, accountantskosten, juridisch en fiscaal advies. Deze kosten zijn ingeschat op 1,1% over de Aanbieding, derhalve totaal op € 199.800. Deze kosten worden op basis van de werkelijk gemaakte kosten in rekening gebracht bij het Vastgoedfonds.
- c) Structureringsvergoeding. Dit betreft een vergoeding aan de Beheerder voor het begeleiden van de Aanbieding, ter grootte van 0,75% over de waarde van het Vastgoed op het moment van het opstellen van dit Prospectus. Derhalve bedragen de kosten € 811.200.

Financieringskosten

De Financieringskosten zijn de kosten die bij het aangaan, verlengen of herfinancieren van de hypothecaire Financiering door de bank in rekening worden gebracht. Het betreft kosten als: (i) afsluitprovisie, (ii) bereidstellingsprovisie, (iii) de kosten voor het fixeren van de hypotheekrente (iv) juridische- en adviseurskosten, alsmede de adviseurskosten die het Vastgoedfonds zelf maakt in verband met het aangaan van de Financiering, en (v) de rentekosten over de Brugfinanciering. Voor de begeleiding van de verlengingen c.q. (her)financieringen brengt de Beheerder een vergoeding van in rekening zoals opgenomen in de tariefkaart van de Beheerder. Deze tariefkaart is als download beschikbaar op de Website. Deze kosten worden over de looptijd van de financiering ten laste van het resultaat verwerkt. Voor het aantrekken van nieuwe financiering wordt in het Prospectus gerekend met 1,5% aan financieringskosten over de hoofdsom van de hypothecaire financiering. Voor 2017 bedroegen deze kosten € 690.000 met betrekking tot de herfinanciering die in 2017 plaatsvond.

Operationele kosten

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

Exploitatie-uitgaven

Onder de Exploitatie-uitgaven worden onder andere de volgende uitgaven verstaan die direct verbonden en toewijsbaar zijn aan het verkrijgen van de huuropbrengsten. De Exploitatie-uitgaven worden rechtstreeks aan het Vastgoedfonds in rekening gebracht. De Exploitatieuitgaven zijn ingeschat op 17,0% over de Bruto huuropbrengsten. De voornaamste soorten Exploitatie-uitgaven zijn:

- a) Gemeentelijke belastingen. Dit betreft de uitgaven in verband met de onroerende zaak belasting (OZB), rioolrechten en waterschapslasten. De OZB wordt benaderd aan de hand van de door de gemeente getaxeerde waarde. Deze kosten worden ingeschat op 3,0% van de Bruto huuropbrengsten.
- b) Verzekeringskosten. Op basis van de herbouwwaarde wordt voor het Vastgoed een uitgebreide opstal- en brandverzekering afgesloten. De kosten voor deze verzekering, inclusief de periodieke herbouwwaarde taxatie, komen voor rekening van het Vastgoedfonds. Deze kosten worden ingeschat op 0,5% van de Bruto huuropbrengsten.
- c) Onderhoudskosten. Dit zijn de kosten voor het onderhoud van het Vastgoed, voor zover dat voor rekening komt van het Vastgoedfonds. Deze kosten worden ingeschat op 5,0% van de Bruto huuropbrengsten.
- d) Propertymanagementvergoeding. De Beheerder draagt zorg voor (de uitbesteding van) het property management. Het vastgoedmanagement bestaat uit commercieel, administratief en technisch management. De vergoeding hiervoor bedraagt 3,75% van de te ontvangen Bruto huuropbrengsten (exclusief BTW). Voor additionele verrichtingen (zoals o.a. verhuurmutaties, bouwbegeleiding, herfinanciering) is de tariefkaart van de Beheerder van toepassing. Deze is als download beschikbaar op de Website. De kosten voor additionele verrichtingen worden ingeschat op 1,0% van de Bruto huuropbrengsten. De tarieven die de Beheerder voor de verschillende onderdelen van het vastgoedmanagement in rekening brengt, worden op aanvraag kosteloos toegestuurd. De tarieven voor het vastgoedmanagement kunnen elk kalenderjaar worden aangepast indien de marktomstandigheden hiertoe aanleiding geven. De Beheerder hanteert bij het vaststellen van de tarieven het uitgangspunt dat de vergoeding de met de werkzaamheden gemoeide kosten zal dekken, met dien verstande dat de tarieven te allen tijde marktconform zullen blijven. De Beheerder werkt in de uitvoering van het vastgoedmanagement samen met externe beheerders voor het technisch en administratief vastgoedmanagement.
- e) Overige exploitatiekosten. Dit zijn eventuele kosten voor het Vastgoedfonds die niet aan een van de voorgaande vier soorten Exploitatie-uitgaven zijn toe te rekenen. Zoals bijvoorbeeld bijdragen aan de Vereniging van Eigenaren, kosten in verband met verhuren, makelaarscourtage bij verhuur, kosten in verband met de jaarlijkse herwaardering van het Vastgoed, advisering in het kader van huurprijsherzieningen, leegstandskosten etc. Deze kosten worden ingeschat op 3,75% van de Bruto huuropbrengsten.

Vergoedingen aan Beheerder

De Beheerder heeft recht op de volgende doorlopende vergoedingen:

- a) De Beheervergoeding bedraagt 0,5% van de Inbrengwaarde van het Vastgoed, jaarlijks aan het begin van ieder boekjaar geïndexeerd. De vergoeding wordt per kwartaal vooraf in rekening gebracht. Indien er nieuwe objecten worden aangekocht, dan zal de Inbrengwaarde van het Vastgoed vermeerderd worden met de Koopprijs + Kosten Koper en in het jaar na aankoop jaarlijks worden geïndexeerd.
- b) Performancevergoeding is aan de Beheerder verschuldigd in het geval dat op basis van de jaarrekening van het Vastgoedfonds wordt vastgesteld dat het Direct Beleggingsresultaat van het Vastgoedfonds in enig Boekjaar meer bedraagt dan 9,5% van de Historische Deelnamesommen. De Performancevergoeding bedraagt 20% (exclusief BTW) over het meerdere boven de 9,5%. De Historische Deelnamesommen betreft het totaal van de door Participanten gestorte deelnamesommen sinds de oprichting van het Vastgoedfonds, zonder rekening te houden met de In- en Uitstapvergoeding op de Handelswaarde of met Emissiekosten.
- c) Transactievergoeding. Bij aankoop van Vastgoed ontvangt de Beheerder een vergoeding voor de begeleiding van het transactieproces. Deze Transactievergoeding bedraagt bij aankoop 0,75% van de Koopprijs vrij op naam.

- d) Begeleidingsvergoeding. Bij verkoop van (een deel van) het Vastgoed, in geval van overdracht van (vrijwel) alle Participaties en ingeval van een bod op alle Participaties, ontvangt de Beheerder een begeleidingsvergoeding die 1,25% over de waarde van het Vastgoed bedraagt.
- e) De Property Management Vergoeding betreft een vergoeding aan de Beheerder voor de marktconforme kosten van het property management en bedraagt 3,75% van de Bruto huuropbrengsten. Eventuele incidentele werkzaamheden zullen door de Beheerder aan het Vastgoedfonds worden gefactureerd conform de meest recente versie van de tariefkaart van de Beheerder.

Fondskosten

In de Fondskosten zijn begrepen de jaarlijkse te indexerende kosten met betrekking tot advieskosten (accountant, juridisch, fiscaal), bestuursaansprakelijkheidsverzekering voor de Adviesraad en de Beheerder, vergoeding voor de leden van de Adviesraad, kosten in verband met het toezicht door AFM, stichting- en bewaarderskosten, niet verrekenbare BTW en overige fondsgerelateerde kosten die gedurende de looptijd worden gemaakt. De Fondskosten worden ingeschat op € 194.000 per jaar voor 2018 en worden daarna jaarlijks geïndexeerd met 1,5%.

Rentelasten

De rentelasten zijn de kosten in verband met opgenomen leningen, waaronder de Financiering en de Brugfinanciering, en rentebaten en -lasten inzake het rekening-courant. Deze kosten worden rechtstreeks door het Vastgoedfonds voldaan. In paragraaf 6.2 worden de condities van de huidige Financiering uiteengezet. Voor 2018 wordt een rentelast verwacht van circa € 1,7 miljoen.

Verkoopkosten

Verkoopkosten zijn de kosten die direct verbonden zijn met de verkoop van (een deel van) het Vastgoed. Hieronder vallen o.a. (niet limitatief) de kosten voor de makelaar, de kosten voor het ontslaan van het Vastgoed uit hypotheckverband en eventuele op de verkoop betrekking hebbende transactiekosten, waaronder in ieder geval de Begeleidingsvergoeding bij verkoop van Vastgoed.

Performancevergoeding Bij Verkoop

Bij verkoop van het Vastgoed – of in geval van overdracht van (vrijwel) alle Participaties indien tussentijds een bod op alle Participaties wordt uitgebracht – ontvangt de Beheerder een vergoeding van 20% (exclusief BTW) over de Meeropbrengst van het Vastgoed (danwel de tegenwaarde van de Meeropbrengst van het Vastgoed bij overdracht van – vrijwel – alle Participaties indien hierop tussentijds een bod wordt uitgebracht).

Emissiekosten

Een Participant is Emissiekosten verschuldigd aan de Beheerder ten bedrage van 2% van de Deelnamesom.

BTW

Voor zover de in deze paragraaf genoemde kosten en vergoedingen onderworpen zijn aan de heffing van BTW, zullen genoemde kosten en vergoedingen worden vermeerderd met de wettelijk verschuldigde BTW (thans 21% BTW). Als kosten niet onderworpen zijn aan de heffing van BTW zal geen BTW in rekening worden gebracht. Wanneer als gevolg hiervan sprake is van niet aftrekbare BTW voor de Beheerder, zal deze voor rekening komen van het Vastgoedfonds. De niet-verrekenbare BTW wordt meegenomen in de Fondskosten. Verdere informatie over BTW aspecten wordt behandeld bij paragraaf 8.2 'fiscale aspecten van het Vastgoedfonds'.

Maximumbedrag

Het geraamde maximumbedrag in verband met de Aanbieding bij een omvang van € 18 miljoen, bestaande uit Initiële kosten bedraagt: € 1.911.000. Van dit bedrag zal totaal € 811.200 als Structureringsvergoeding door de Beheerder aan het Vastgoedfonds in rekening worden gebracht. Indien de omvang van de Aanbieding lager uitvalt dan zal het maximumbedrag ook lager zijn. Bij een omvang van € 13 miljoen bedraagt het geraamde maximumbedrag € 1.605.500.

6.5 Rendement

Algemeen

Het Vastgoedfonds kent een onbepaalde looptijd. Buiten beëindiging van het Vastgoedfonds kan een Participant zijn rendement uit waardeinstijgingen slechts daadwerkelijk realiseren door zijn Participaties te verkopen/over te dragen aan een derde. Hierbij bestaat het risico dat een Participant zijn Participaties niet, of slechts tegen een prijs die onder de Handelswaarde ligt, kan verkopen. Indien de verkoopprijs lager ligt dan de Handelswaarde gaat het verschil ten koste van het rendement. Tevens gaan de kosten die met de verkoop van Participaties gepaard gaan ten koste van het Indirect beleggingsrendement.

Historisch rendement

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van historische kerncijfers van het Vastgoedfonds. Voor een meer gedetailleerd overzicht over de laatste drie boekjaren wordt verwezen naar de laatste drie jaarrekeningen. Die worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus. De onderstaande kerncijfers zijn overgenomen uit het door de accountant gecontroleerde jaarverslag over boekjaar 2015, 2016 en 2017, met uitzondering van het Direct beleggingsrendement en het Contant rendement. Het Direct beleggingsrendement wordt berekend door het Direct Beleggingsresultaat per Participatie over een bepaalde periode te delen door de Handelswaarde bij aanvang van deze periode. Het Contant rendement wordt berekend door contante uitkering per Participatie in een periode als percentage te delen door de Handelswaarde aan het begin van deze periode. De Intrinsieke waarden per Participatie die genoemd worden in onderstaande tabel zijn gecontroleerd door de accountant.

Kengetallen	2015	2016	2017
Uitstaande Participaties per 31-12	27.842	27.842	27.842
Handelswaarde per Participatie per 31-12 in €	852	1.019	1.144
Intrinsieke waarde per Participatie per 31-12 in €	852	1.019	1.144
Uitstaande Handelswaarde (in €'000)	23.735	28.381	31.861
Uitstaande Intrinsieke waarde (in €'000)	23.735	28.381	31.861
Direct Beleggingsresultaat per Participatie (in €)	85	109	102
Indirect Beleggingsresultaat Participatie (in €)	37	40	108
Totaal Beleggingsresultaat Participatie (in €)	121	149	210
Contante uitkering per Participatie (in €)	50	55	65
Extra Contante uitkering per Participatie nav verkopen (in €)	-	20	20
Totaal Contante uitkering per Participatie (in €)	50	75	85
Direct beleggingsrendement	9,8%	12,8%	10,0%
Contant rendement	5,8%	8,8%	8,3%
Indirect beleggingsrendement	4,2%	4,7%	10,6%
Totaal beleggingsrendement	14,0%	17,5%	20,6%
Solvabiliteit	27%	34%	37%
Loan to Value	72%	67%	65%
Projected Debt Service Cover	nvt	nvt	190%

De in de bovenstaande tabel opgenomen Contante uitkering per Participatie is, daadwerkelijk overgemaakt aan de Participanten in de jaren 2015 tot en met 2017.

Rendementsprognose

In onderstaande tabellen wordt de prognose weergegeven over 2019-2023 van de balans, resultaten en cashflow van het Vastgoedfonds.

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
Rendement	2019	2020	2021	2022	2023	5-yrs gem.
Direct beleggingsrendement	7,8%	8,9%	8,7%	8,4%	8,2%	8,4%
Indirect beleggingsrendement	1,7%	2,3%	2,3%	2,3%	3,0%	2,3%
Totaal beleggingsrendement	9,5%	11,2%	11,0%	10,7%	11,2%	10,7%
Contant rendement	6,4%	6,4%	6,3%	6,2%	6,1%	6,3%
Handelswaarde in €	1.248	1.308	1.368	1.430	1.503	
Intrinsieke waarde in €	1.257	1.317	1.378	1.440	1.508	
Loan to Value	61%	59%	57%	55%	54%	

EUR '000	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
Balans	31-dec-18	31-dec-19	31-dec-20	31-dec-21	31-dec-22	31-dec-23
Vastgoed	108.160	110.382	112.038	113.719	115.424	117.156
Immateriële vaste activa	180	1.520	1.138	755	373	-
Vorderingen	190	50	50	50	50	50
Liquide middelen	2.394	1.545	1.520	1.495	1.470	1.445
Totaal activa	110.924	113.497	114.746	116.019	117.318	118.651
Eigen vermogen	31.784	45.234	47.407	49.604	51.849	54.276
Brugfinanciering	9.371	-	-	-	-	-
Langlopende schulden	66.575	65.763	64.839	63.915	62.969	61.875
Kortlopende schulden	3.195	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Totaal passiva	110.924	113.497	114.746	116.019	117.318	118.651

EUR '000	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
Winst-en-verliesrekening	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bruto huuropbrengsten	6.759	7.445	7.556	7.670	7.785	7.902
Overige opbrengsten	-	1.920	-	-	-	-
Exploitatie-uitgaven	(1.106)	(1.266)	(1.285)	(1.304)	(1.323)	(1.343)
Opbrengsten uit beleggingen	5.653	8.099	6.272	6.366	6.461	6.558
Gerealiseerde waardeveranderingen	540	-	-	-	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen	(1.508)	1.622	1.656	1.681	1.706	1.731
Som der bedrijfsopbrengsten	4.685	9.722	7.928	8.047	8.167	8.290
Beheervergoeding	(538)	(599)	(608)	(617)	(626)	(635)
Performance vergoeding	-	(107)	(99)	(120)	(141)	(162)
Afschrijvingskosten	(9)	(382)	(382)	(382)	(382)	(373)
Fondskosten	(167)	(194)	(197)	(200)	(203)	(206)
Exploitatieresultaat	3.971	8.440	6.642	6.728	6.815	6.913
Amortisatie financieringskosten	(284)	(313)	(201)	(201)	(179)	(31)
Rentebaten en -lasten	(1.676)	(1.886)	(1.379)	(1.356)	(1.333)	(1.310)
Netto resultaat	2.011	6.240	5.062	5.171	5.304	5.572

PROSPECTUS SUPERMARKT FONDS NEDERLAND

<i>EUR '000</i>	<i>Forecast</i>	<i>Forecast</i>	<i>Forecast</i>	<i>Forecast</i>	<i>Forecast</i>	<i>Forecast</i>
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Direct beleggingsresultaat	2.011	2.240	2.062	2.171	2.304	2.572
Netto resultaat	2.011	6.240	5.062	5.171	5.304	5.572
(On)gerealiseerde waardeveranderingen	968	(1.622)	(1.656)	(1.681)	(1.706)	(1.731)
Afschrijvingskosten	9	382	382	382	382	373
In- en uitstapvergoeding	-	(1.920)	-	-	-	-
Amortisatie financieringskosten	284	313	201	201	179	31
Direct beleggingsresultaat	3.272	3.393	3.990	4.074	4.159	4.245
Indirect beleggingsresultaat	(1.261)	2.847	1.072	1.097	1.145	1.327
Netto resultaat	2.011	6.240	5.062	5.171	5.304	5.572

<i>EUR '000</i>	<i>Forecast</i>	<i>Forecast</i>	<i>Forecast</i>	<i>Forecast</i>	<i>Forecast</i>	<i>Forecast</i>
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kasstroomoverzicht	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Direct beleggingsresultaat	3.272	3.393	3.990	4.074	4.159	4.245
Mutaties in het werkkapitaal	608	(555)	-	-	-	-
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.880	2.838	3.990	4.074	4.159	4.245
Investering vastgoed	(31.748)	(600)	-	-	-	-
(Des)investering direct vastgoed	5.060	-	-	-	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(26.688)	(600)	-	-	-	-
Opname financiering	20.000	-	-	-	-	-
Aflossing financiering	(4.875)	(1.125)	(1.125)	(1.125)	(1.125)	(1.125)
Opname Brugfinanciering	11.000	-	-	-	-	-
Aflossing Brugfinanciering	(1.629)	(9.371)	-	-	-	-
Geactiveerde Financieringskosten	(542)	-	-	-	-	-
Geactiveerde Immateriële vaste kosten	(189)	(1.722)	-	-	-	-
Aanbieding	-	10.000	-	-	-	-
In- en uitstapvergoeding	-	1.920	-	-	-	-
Uitkering	(2.088)	(2.790)	(2.890)	(2.974)	(3.059)	(3.145)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	21.676	(3.087)	(4.015)	(4.099)	(4.184)	(4.270)
Cash flow	(1.132)	(849)	(25)	(25)	(25)	(25)

	<i>Forecast</i>	<i>Forecast</i>	<i>Forecast</i>	<i>Forecast</i>	<i>Forecast</i>	<i>Forecast</i>
Kengetallen	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Uitstaande Participaties per 31-12	27.842	35.995	35.995	35.995	35.995	35.995
Handelswaarde per Participatie per 31-12 in €	1.206	1.248	1.308	1.368	1.430	1.503
Intrinsieke waarde per Participatie per 31-12 in €	1.142	1.257	1.317	1.378	1.440	1.508
Uitstaande Handelswaarde (in €'000)	33.570	44.918	47.068	49.243	51.466	54.116
Uitstaande Intrinsieke waarde (in €'000)	31.784	45.234	47.407	49.604	51.849	54.276
Direct Beleggingsresultaat per Participatie (in €)	118	94	111	113	116	118
Indirect Beleggingsresultaat Participatie (in €)	4	21	29	30	31	43
Totaal Beleggingsresultaat Participatie (in €)	122	115	140	143	147	161
Contante uitkering per Participatie (in €)	75	78	80	83	85	87
Extra Contante uitkering per Participatie nav verkopen (in €)	-	-	-	-	-	-
Totaal Contante uitkering per Participatie (in €)	75	78	80	83	85	87
Direct beleggingsrendement	10,3%	7,8%	8,9%	8,7%	8,4%	8,2%
Contant rendement	6,6%	6,4%	6,4%	6,3%	6,2%	6,1%
Indirect beleggingsrendement	0,4%	1,7%	2,3%	2,3%	2,3%	3,0%
Totaal beleggingsrendement	10,6%	9,5%	11,2%	11,0%	10,7%	11,2%
Solvabiliteit	29%	40%	41%	43%	44%	46%
Loan to Value	63%	61%	59%	57%	56%	54%
Projected Debt Service Cover	249%	226%	232%	237%	243%	247%

De rendementsprognose, bestaande uit de voorgaande tabellen met de balans, de winst- en verliesrekening, cash flow en kengetallen, is onderzocht door Deloitte Accountants B.V. Dit houdt in dat de accountant zich een oordeel vormt of de prognose op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen is opgesteld en toegelicht in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen. Het onderzoeksrapport is als bijlage F onderdeel van het Prospectus. De prognose is correct op de datum van het Prospectus.

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

Veronderstellingen			
Huuropbrengsten			
Bruto huuropbrengsten 2018 (€ '000)	6.759		
Huurindexatie (= inflatie)	1,5 %		
Exploitatie-uitgaven *			
Onderhoudskosten	5,00 %		
Gemeentelijke belastingen	3,00 %		
Propertymanagementvergoeding (vast)	3,75 %		
Propertymanagementvergoeding (additioneel)	1,00 %		
Verzekeringskosten	0,50 %		
Overige exploitatiekosten	3,75 %		
Totaal exploitatie-uitgaven	17,00 %		
Fondskosten (in €)			
Stichtings-, bewaarders- en AFM/DNB kosten	30.000		
Advieskosten (accountant, juridisch, fiscaal)	37.500		
Bestuurskosten	22.500		
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	40.000		
Niet-verrekenbare BTW	49.000		
Overige fondskosten	15.000		
Totaal Fondskosten	194.000		
		Aanbieding	
		Handelswaarde (in €)	1.227
		Instapvergoeding	9,0%
		Uitstapvergoeding	6,0%
		Aanbieding (in € '000)	18.000
		Herplaatsing (in € '000)	8.000
		Structureringsvergoeding (Vastgoed k.k.)	0,75%
		Marketingskosten **	5,00%
		Adviseurskosten **	1,11%
		Acquisitie	
		Financieringskosten	1,50%
		Investeringsprogramma 2019	600
		Huidige financiering	
		3-maands Euribor	1,00%
		Overige	
		Beheervergoeding (Inbrengwaarde vastgoed)	0,5%
		Afschrijving immateriele vaste activa	5 jaar
		Amortisatie financieringskosten (IW)	7 jaar
		Herwaardering vastgoed	1,5%
		Vennootschapsbelasting	0,0%
		Inbrengwaarde vastgoed 2018	92.167
		Inbrengwaarde vastgoed 2019	119.707
* als % over de Bruto huuropbrengsten		** als % van de Aanbieding	

Voor zover daar in onderstaande toelichting niet van wordt afgeweken, worden de kosten in aanmerking genomen zoals beschreven in paragraaf 6.4 en de waarderingsgrondslagen als opgenomen in paragraaf 7.3. De Beheerder heeft geen invloed op de indexatie van huuropbrengsten en kosten. De Beheerder heeft doorslaggevende invloed op hetgeen beschreven is onder de kopjes 'Aan- en Verkoop van vastgoedobjecten' en 'Investerings in bestaande Vastgoedobjecten'. De Beheerder heeft beperkte invloed op de overige aannames.

Herwaardering vastgoed

In de prognose is rekening gehouden met een waardeverandering. Verondersteld wordt dat de waarden van het Vastgoed meegroeien met de inflatie.

Aan- en verkoop van vastgoedobjecten

De Beheerder is bevoegd op basis van het beleggingsbeleid kopen en verkopen van vastgoedobjecten te doen. In de prognoses is rekening gehouden met aan- of verkoop van beleggingsobjecten.

Huuropbrengsten

De Bruto huuropbrengsten zijn gebaseerd op de huurcontracten van het Vastgoedfonds over de periode 2017 en op de huurcontracten behorende bij de Acquisitie 2018. Over de periode 2018 – 2023 is rekening gehouden met Leegstand op basis van een inschatting door de Beheerder van circa 3,0% per jaar. De werkelijke leegstand per 31 december 2017 is circa 4,0%. Er is rekening gehouden met een jaarlijkse indexatie van de huren van 1,5% voor bestaande en toekomstige verhuur. Nieuwe verhuur en/of verlengingen worden in de regel afgesloten voor een periode van vijf en/of tien jaar.

Exploitatie-uitgaven

Als uitgangspunt zijn de werkelijke exploitatiekosten genomen van de afgelopen jaren. Voor de periode 2018 tot en met 2023 is een inschatting gemaakt van 17,0% van de Bruto huuropbrengsten.

Uitstaande Participaties

Het aantal uitstaande Participaties is thans 27.842. Na de Aanbieding wordt uitgegaan van 35.995 Participaties.

Direct Beleggingsrendement

Direct Beleggingsresultaat per Participatie over een bepaalde periode, gedeeld door de Handelswaarde bij aanvang van deze periode.

Contant rendement

De contante uitkering per Participatie over een bepaalde periode als percentage ten opzichte van de Handelswaarde aan het begin van deze periode.

Loan to Value (LTV)

De Loan to Value is de Financiering afgezet tegen de waarde van het Vastgoed.

Projected Debt Service Cover (PDSC)

Het Projected Debt Service Cover houdt in dat de geprojecteerde netto huurinkomsten afgezet worden tegen de geprojecteerde financieringsuitgaven over een periode van 12 maanden.

In deze paragraaf zijn de verwachtingen weergegeven van onder meer het Contant rendement en het Direct beleggingsrendement. Bij beide begrippen wordt een inschatting gegeven van het rendementsniveau ten opzichte van de Handelswaarde. Beleggers die een deelname in Participaties overwegen dienen er rekening mee te houden dat in de Handelswaarde een instapvergoeding is verwerkt van 9% bovenop de Handelswaarde. Bovendien dient er 2% Emissiekosten te worden betaald bovenop de Deelnamesom. Dit staat nader toegelicht in paragraaf 3.3 'Deelnamesom'. Hiermee is geen rekening gehouden in de berekening van het Direct beleggingsrendement en het Contant rendement. Het Totaal beleggingsrendement en de kasstromen van het Vastgoedfonds zijn mede afhankelijk van de ontwikkelingen in de beleggingsportefeuille en de financiering daarvan. Deze beide omstandigheden zijn op hun beurt mede afhankelijk van de (toekomstige) marktomstandigheden.

6.6 Financieringsbeleid

De activa van het Vastgoedfonds worden deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen gefinancierd.

De financiering van beleggingen in vastgoedobjecten vindt in principe plaats op basis van een eerste hypotheek. Tevens zal over het algemeen door de financier een pandrecht worden bedongen op de geldstroom uit de desbetreffende objecten zoals: huurinkomsten en verzekeringspenningen. De Beheerder is bij (her)financiering van het Vastgoed(fonds) met vreemd vermogen niet gebonden aan bepaalde grenswaarden.

Alle verplichtingen die uit de financieringen voortvloeien, komen voor rekening en risico van het Vastgoedfonds. Op basis van de financieringsovereenkomst heeft de Financier geen rechten om zich buiten de fondswaarden op Participanten te verhalen.

Daarnaast bestaat te allen tijde de mogelijkheid kortlopende leningen op te nemen om eventuele tijdelijke liquiditeitstekorten op te heffen, voor zover dit is toegestaan volgens de geldende financieringsvoorwaarden. Het werkkapitaal is naar het oordeel van het Vastgoedfonds toereikend om aan de huidige behoefte voor de komende 12 maanden te voldoen. De Beheerder kan bovendien, indien een (her)financiering wordt afgesloten tegen variabele rentetarieven, de renterisico's beperken door gebruik te maken van financiële instrumenten, zoals rentederivaten, waarmee eventuele rentefluctuaties kunnen worden afgedekt. Het financieringsbeleid is erop gericht zowel de rentelasten als de renterisico's zo veel mogelijk te beperken. Om de rentelasten die samenhangen met de financiering zo laag mogelijk te houden is de Beheerder bevoegd om de rentestructuur zodanig vorm te geven dat optimaal wordt ingespeeld op (verwachte) rentefluctuaties. Dit is onderdeel van de normale bedrijfsuitoefening.

De Beheerder is op basis van het beleggingsbeleid bevoegd om de financieringsruimtes te sturen en te optimaliseren. De keuzes die door de Beheerder gemaakt worden in het kader van het financieringsbeleid, kunnen sterke invloed hebben op het Direct Beleggingsrendement, het Contant rendement en op de waarde van de Participaties.

De Beheerder kan, door middel van het afsluiten van financieringen met verschillende looptijden, de rentekosten en het risicoprofiel van de financieringen beïnvloeden. De risico's samenhangend met de financiering staan omschreven in hoofdstuk 2.

In het (half)jaarbericht van het Vastgoedfonds zal informatie worden verschaft over: 1) eventuele wijzigingen in de maximale hefboomfinanciering alsook alle rechten op of hergebruik van zekerheden of garanties die in het kader van de hefboomfinanciering zijn verleend, en over 2) het totale bedrag van de door het Vastgoedfonds gebruikte hefboomfinanciering.

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

6.7 Uitkeringsbeleid

De beschikbare liquiditeit van het Vastgoedfonds wordt uitgekeerd als volgt: aan de Beherend Venoot jaarlijks een bedrag ter grootte van € 500,- en het restant aan de houders van Participaties in verhouding tot de door hen gehouden Participaties.

Tweemaal per jaar zal de beschikbare liquiditeit, onder toezicht van de Bewaarder, door de Beheerder worden uitgekeerd aan de Participanten. De uitkering, zal indien de Beheerder ertoe besluit, tweemaal per jaar worden uitgekeerd in juni en december.

Uitkeringen kunnen lager en hoger uitvallen. Indien het werkelijke Direct resultaat lager is dan het geprognosticeerde Direct resultaat, of indien de (verwachte) solvabiliteit of liquiditeit van het Vastgoedfonds dat verlangt, kan de Beheerder besluiten een lagere uitkering te verstrekken dan in de exploitatieprognose is opgenomen onder Contant rendement. Indien het werkelijke Direct resultaat hoger is dan geprognosticeerd, zal het surplus in principe worden toegevoegd aan de Liquiditeitsreserve. De Beheerder kan tevens besluiten een hogere uitkering te doen of extra op de hypothecaire geldlening af te lossen. Een Liquiditeitsreserve zal worden aangehouden voor onvoorziene uitgaven dan wel tegenvallers in de ontvangsten. De Liquiditeitsreserve zal op een bankrekening worden geplaatst van een gerenommeerde financiële instelling en niet worden aangewend voor andere doeleinden. Mocht bij de vaststelling van de jaarrekening door de Vergadering van Vennoten blijken dat de aanwezige liquiditeiten en liquiditeitsbehoefte van het Vastgoedfonds daartoe aanleiding geven, dan kan door de Beheerder besloten worden tot een additionele slotuitkering. Uitkering vindt plaats in contanten door bijschrijving op de bankrekening van de Participant.

Bij verkoop van (een deel van) het Vastgoed zullen de vrijgekomen middelen ten eerste worden gebruikt ter verplichte aflossing van de met het Vastgoed samenhangende Financiering en betaling van eventueel verschuldigde boeterente en de met verkoop gepaard gaande kosten. Vervolgens staat het de Beheerder vrij om te besluiten de resterende middelen uit te keren aan de Participanten, af te lossen op Financiering (anders dan de Financiering welke verplicht is afgelost en samenhangt met het desbetreffende Vastgoed als bedoeld in de voorgaande zin), dan wel het te herbeleggen in het Vastgoedfonds door nieuw vastgoed aan te kopen conform het beleggingsbeleid en na goedkeuring van de Adviesraad.

Nadat al het Vastgoed is vervreemd en de verplichtingen zijn afgewikkeld zal het vermogen van het Vastgoedfonds op grond van haar statuten, worden vereffend en de vennootschap worden beëindigd. De Beheerder is alsdan belast met de vereffening van het vermogen van het Vastgoedfonds en de Adviesraad is dan belast met het toezicht daarop. Hetgeen na voldoening van de schulden is overgebleven, wordt overgedragen aan de Participanten, naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van ieders Participaties.

6.8 Historische financiële informatie

Deze paragraaf bevat de voornaamste historische financiële informatie (in Euro's). De hieronder opgenomen gegevens zijn overgenomen uit de door de accountant gecontroleerde jaarrekeningen over de laatste drie boekjaren van het Vastgoedfonds. Met ingang van 2017 heeft er een wijziging plaatsgevonden in de waarderingsgrondslagen voor de jaarverslaggeving van het Vastgoedfonds. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

Stelselwijziging met ingang van 2017 – gevolgen waardering Vastgoed

Tot en met 2016 werd het vastgoed gewaardeerd tegen kostprijs of duurzaam lagere marktwaarde. Vanaf 2017 wordt het vastgoed tegen de reële waarde gewaardeerd.

De reden van deze stelselwijziging is gelegen in de beoogde Aanbieding. Om beleggers beter in staat te stellen een beleggingsbeslissing te nemen (toetreden, blijven, uittreden) en wegens de verwachte mutaties in het eigen vermogen, dient de actuele economische waarde van een Participatie zo goed mogelijk te worden bepaald. Historische kostprijs is hiervoor minder geschikt dan reële waarde. Daarnaast zal het doen van de Aanbieding tot gevolg hebben dat er een wettelijke verplichting voor het Vastgoedfonds ontstaat om vanaf dat moment het Vastgoed tegen de reële waarde te waarderen.

Dit is met terugwerkende kracht verwerkt vanaf 2016 teneinde in het jaarverslag 2017 vergelijkende cijfers over het voorgaande boekjaar te kunnen presenteren op basis van dezelfde waarderingsgrondslagen. Derhalve zijn de cijfers voor 2016 twee maal opgenomen. Eenmaal met een waardering op basis van historische kostprijs of duurzaam lagere marktwaarde (de linker 2016* kolom; deze cijfers komen uit de jaarrekening van 2016) en eenmaal op basis van de reële waarde (de rechter 2016** kolom; deze cijfers komen uit de jaarrekening van 2017 en zijn terug te vinden in de vergelijkende cijfers). Als gevolg van de stelselwijziging zijn de cijfers van 2015 niet volledig vergelijkbaar met de cijfers van 2017.

De stelselwijziging in het boekjaar 2016 van waardering tegen historische kostprijs of duurzaam lagere marktwaarde (2016* in de onderstaande tabellen) naar waardering tegen reële waarde (2016** in de onderstaande tabellen) heeft met name invloed op het Vastgoed, het eigen vermogen en de voorziening in de balans en op de exploitatie-uitgaven in de winst- en verliesrekening.

Stelselwijziging met ingang van 2017 – gevolgen eigen vermogen

De waarde van het Vastgoed eind 2016** stijgt ten opzichte van eind 2016* omdat de reële waarde van het Vastgoed hoger is dan de historische kostprijs. Het eigen vermogen neemt hierdoor ook toe.

Tevens neemt het eigen vermogen toe door de vrijval van de onderhoudsvoorziening, die volgens de huidige waarderingsgrondslagen niet meer is toegestaan. Dit wordt weergegeven door de post "Voorziening" in de balans die in 2016 op basis van de nieuwe waarderingsgrondslagen (2016**) op nihil is gesteld. Volgens de waarderingsgrondslagen 2016* was het toegestaan om een onderhoudsvoorziening op te bouwen om zo de kosten boekhoudkundig te verspreiden over meerdere jaren in plaats van de onderhoudskosten in het desbetreffende jaar van het onderhoud te verwerken in de winst- en verliesrekening. Echter is deze methodiek niet toegestaan onder de nieuwe waarderingsgrondslagen 2016**.

Stelselwijziging met ingang van 2017 – gevolgen netto resultaat

De gewijzigde waarderingsgrondslag heeft ook een impact op het nettoresultaat; deze laat het nettoresultaat stijgen. Het nettoresultaat van 2016 op basis van de reële waarde (2016**) is hoger dan het nettoresultaat op basis van historische kostprijs of duurzaam lagere marktwaarde (2016*). Deze stijging wordt veroorzaakt door de positieve herwaardering, van het Vastgoed als gevolg van de wijziging in waarderingsgrondslagen. Verder zijn in 2016 twee objecten verkocht. Hierdoor is de totale waarde van het Vastgoed op de balans 2016* (en 2016**) gedaald ten opzichte van de balans van 2015. Niettemin heeft de verkoop een positieve impact op het nettoresultaat 2016* (en 2016**), omdat deze verkocht zijn boven de boekwaarde van de desbetreffende objecten.

Overige wijzigingen in de financiële toestand

In 2015 heeft er een negatieve herwaardering van het Vastgoed plaatsgevonden. Deze herwaardering was noodzakelijk volgens de destijds geldende waarderingsgrondslagen (historische kostprijs of duurzaam lagere marktwaarde) omdat de marktwaarde van het Vastgoed gedaald was tot onder de historische kostprijs van het Vastgoed. Het Vastgoed moest daarom in de jaarrekening van 2015 worden geherwaardeerd naar deze duurzaam lagere marktwaarde. Deze negatieve herwaardering heeft een negatieve impact op het nettoresultaat.

De financiering met de vorige financier liep eind 2017 af. Omdat deze financiering een looptijd had van minder dan een jaar is de hypothecaire schuld eind 2016 onder de kortlopende schulden opgenomen. In 2017 is de hypothecaire lening met een looptijd van 7 jaar geherfinancierd bij Berlin Hyp AG en wordt derhalve eind 2017 weer onder de langlopende schulden op de balans opgenomen.

Als gevolg van de jaarlijkse waardering van het Vastgoed op reële waarde is in 2017 een positieve herwaardering geweest van het Vastgoed ten opzichte van 2016**, met een positieve impact op het nettoresultaat over 2017.

Wijzigingen over de jaren, en de onderliggende oorzaken hiervan, worden in de jaarrekeningen toegelicht. De drie meest recente gecontroleerde jaarrekeningen, alsmede het (ongecontroleerde) halfjaarbericht 2018, zijn beschikbaar op de Website (www.annexum.nl) en worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus.

EUR '000

Balans	31-dec-15*	31-dec-16*	31-dec-16**	30-jun-17**	31-dec-17**	30-jun-18**
Vastgoed	85.274	79.769	81.930	81.930	82.440	83.043
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-	46
Vorderingen	53	40	40	159	280	833
Liquide middelen	2.600	2.559	2.559	2.653	3.526	1.514
Totaal activa	87.927	82.368	84.529	84.742	86.246	85.436
Eigen vermogen	23.735	25.104	28.381	28.878	31.861	32.268
Voorziening	900	1.116	-	-	-	-
Langlopende schulden	60.472	-	-	-	52.008	51.655
Kortlopende schulden	2.821	56.148	56.148	55.864	2.377	1.513
Totaal passiva	87.927	82.368	84.529	84.742	86.246	85.436

*Het Vastgoed is gewaardeerd tegen historische kostprijs of duurzaam lagere marktwaarde.

** Het Vastgoed is, conform huidige waarderingsgrondslagen, gewaardeerd tegen reële waarde.

EUR '000

Winst-en-verliesrekening	2015*	2016*	2016**	HY 2017**	2017**	HY 2018**
Bruto huuropbrengsten	6.318	6.283	6.283	2.989	5.864	2.894
Overige opbrengsten	-	-	-	-	30	-
Exploitatie-uitgaven	(1.076)	(986)	(770)	(457)	(806)	(420)
Opbrengsten uit beleggingen	5.242	5.297	5.514	2.532	5.087	2.474
Gerealiseerde waardeveranderingen	-	639	639	-	168	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen	(998)	-	475	-	2.860	(59)
Som der bedrijfsopbrengsten	4.244	5.936	6.628	2.532	8.115	2.415
Beheervergoeding	(491)	(486)	(486)	(235)	(474)	(229)
Afschrijvingskosten	(315)	-	-	-	-	(1)
Fondskosten	(60)	(67)	(67)	(40)	(132)	(67)
Exploitatieresultaat	3.379	5.383	6.075	2.257	7.509	2.119
Amortisatie financieringskosten	(31)	-	-	-	(23)	(70)
Rentebaten en -lasten	(2.331)	(1.926)	(1.926)	(885)	(1.638)	(528)
Netto resultaat	1.017	3.457	4.149	1.372	5.847	1.521

*Het Vastgoed is gewaardeerd tegen historische kostprijs of duurzaam lagere marktwaarde.

** Het Vastgoed is, conform huidige waarderingsgrondslagen, gewaardeerd tegen reële waarde.

EUR '000

Direct beleggingsresultaat	2015*	2016*	2016**	HY 2017**	2017**	HY 2018**
Netto resultaat	1.017	3.457	4.149	1.372	5.847	1.521
(On)gerealiseerde waardeveranderingen	998	(639)	(1.114)	-	(3.028)	59
Afschrijvingskosten	315	-	-	-	-	1
Amortisatie financieringskosten	31	-	-	-	23	70
Direct beleggingsresultaat	2.361	2.818	3.034	1.372	2.843	1.651

*Het Vastgoed is gewaardeerd tegen historische kostprijs of duurzaam lagere marktwaarde.

** Het Vastgoed is, conform huidige waarderingsgrondslagen, gewaardeerd tegen reële waarde.

EUR '000

Kasstroomoverzicht	2015*	2016*	2016**	HY 2017**	2017**	HY 2018**
Direct beleggingsresultaat	2.361	2.818	3.034	1.372	2.843	1.651
Mutaties in het werkkapitaal	(87)	(367)	(583)	63	25	(1.418)
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.274	2.451	2.451	1.435	2.868	233
Investering vastgoed	(318)	-	-	-	-	(661)
(Des)investering direct vastgoed	-	6.144	6.144	-	2.518	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(318)	6.144	6.144	-	2.518	(661)
Aflossing financiering	(953)	(6.548)	(6.548)	(477)	(54.861)	(413)
Opname financiering	-	-	-	-	53.500	-
Geactiveerde Financieringskosten	-	-	-	-	(690)	(10)
Geactiveerde Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-	(47)
Uitkering	(1.392)	(2.088)	(2.088)	(905)	(2.367)	(1.114)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(2.345)	(8.636)	(8.636)	(1.381)	(4.418)	(1.583)
Cash flow	(390)	(41)	(41)	53	967	(2.012)

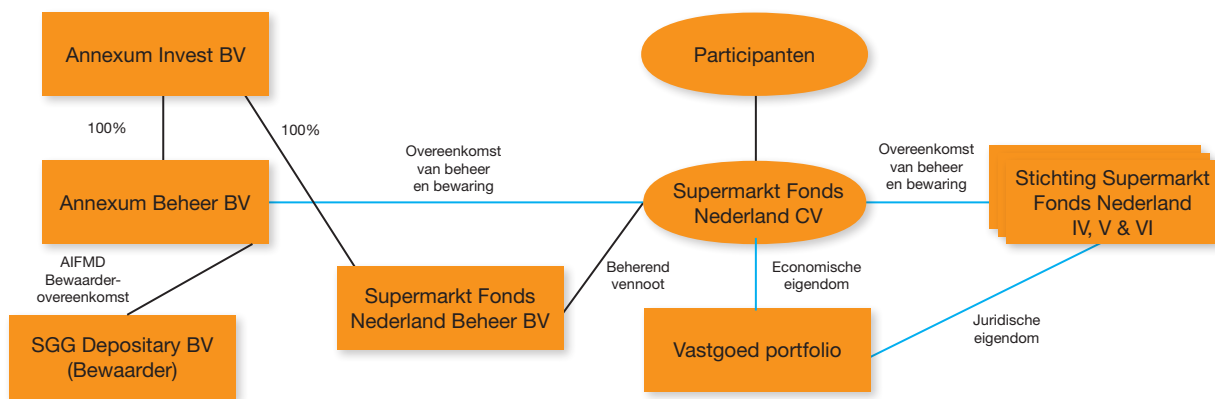
*Het Vastgoed is gewaardeerd tegen historische kostprijs of duurzaam lagere marktwaarde.

** Het Vastgoed is, conform huidige waarderingsgrondslagen, gewaardeerd tegen reële waarde.

7. Juridische structuur en betrokken entiteiten

7.1 Structuur Vastgoedfonds

In onderstaande figuur is de structuur van Supermarkt Fonds Nederland C.V. (het 'Vastgoedfonds') weergegeven.



Vastgoedfonds

Het Vastgoedfonds, Supermarkt Fonds Nederland C.V., is een bestaand fonds, dat op 30 september 2010 is opgericht als fusie van drie fondsen: SMF IV, SMF V en SMF VI. Het Supermarkt Fonds Nederland was oorspronkelijk opgezet in de juridische vorm van een maatschap. Op 12 oktober 2015 is de maatschap omgezet naar een commanditaire vennootschap. Het Vastgoedfonds is ingeschreven in de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 65558561.

Supermarkt Fonds Nederland C.V., is gestructureerd als een besloten commanditaire vennootschap naar Nederlands recht. Juridisch kwalificeert het Vastgoedfonds als een beleggingsinstelling in vastgoed.

De contactgegevens van het Vastgoedfonds zijn:

Supermarkt Fonds Nederland C.V.
 Strawinskylaan 485
 1077 XX Amsterdam
 Telefoon: 020-572 01 01

Het doel van het Vastgoedfonds is het vragen en verkrijgen van gelden en andere goederen ter collectieve belegging, in het bijzonder in het Vastgoed, zoals omschreven in artikel 3 van de CV-overeenkomst. Het Vastgoedfonds zal volledig in het Vastgoed beleggen. Voor een uitgebreide beschrijving van het Vastgoed wordt verwezen naar het hoofdstuk "Beleggingsbeleid". De looptijd van het Vastgoedfonds is voor onbepaalde duur, met de intentie om het fonds nog tenminste 5 jaar voort te zetten. Participanten zijn commanditaire vennoten in het Vastgoedfonds. Elke Participatie geeft recht op een evenredig gedeelte van de Intrinsieke waarde.

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

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

Wijziging van de CV-overeenkomst geschiedt overeenkomstig het daarin bepaalde. Van een voorneming tot wijziging zal, voor zover is toegestaan op grond van wet- en regelgeving, kennis worden gegeven eventueel per e-mail en door publicatie op de Website. Indien verplicht zal mededeling worden gedaan in een advertentie in een landelijk verspreid dagblad of aan het aan het Vastgoedfonds opgegeven adres. Eventuele wijzigingen van de voorwaarden, waardoor de rechten en zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, dan wel waardoor het beleggingsbeleid van het Vastgoedfonds wordt gewijzigd, kunnen pas van kracht worden na afloop van de door de Wft voorgeschreven termijn (thans: een maand) nadat de wijziging conform de bovenstaande procedure bekend is gemaakt.

Gedurende deze periode kunnen de Participanten tegen de voorwaarden als omschreven in de CV-overeenkomst uittreden.

Beherend Vennoot

Als beherend vennoot van het Vastgoedfonds treedt Supermarkt Fonds Nederland Beheer B.V. op. De Beherend Vennoot is statutair gevestigd te Amsterdam. De Beherend Vennoot is een 100%-dochtermaatschappij van de Initiatiefnemer. De directie van de Beherend Vennoot bestaat uit de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Annexum Beheer B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, met adres Strawinskylaan 485, G-toren, 1077 XX Amsterdam. De Beherend Vennoot neemt met één Participatie deel in het Vastgoedfonds tegen dezelfde voorwaarden die voor de andere Participanten gelden.

De taken van de Beherend Vennoot zijn gedurende de looptijd van de Overeenkomst inzake Beheer beperkt tot hetgeen niet is uitbesteed aan de Beheerder. De voornaamste taken van de Beherend Vennoot zijn:

- verlening van toestemming voor overdracht van een of meerdere Participaties (zoals omschreven in artikel 7.1 van de CV-overeenkomst);
- het doen van een voorstel tot verkoop van het Vastgoed (zoals omschreven in artikel 12.1 van de CV-overeenkomst);
- een adviserende stem in de Vergadering (zoals omschreven in artikel 18.4 van de CV-overeenkomst);
- besluiten tot ontbinding van het Vastgoedfonds nadat het Vastgoed is verkocht en overgedragen (zoals omschreven in artikel 20.1 sub b van de CV-overeenkomst);
- het doen van een voorstel tot wijziging van de CV-overeenkomst (zoals omschreven in artikel 21.1 van de CV-overeenkomst).

Adviesraad

Het Vastgoedfonds heeft een Adviesraad. De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder heeft de goedkeuring van de Adviesraad nodig voor een aantal besluiten als vermeld in artikel 19.3 van de CV-overeenkomst. Deze is opgenomen als bijlage A bij het Prospectus.

De leden van de Adviesraad genieten geen beloning, behoudens een vergoeding, die jaarlijks wordt vastgesteld tijdens de vergadering.

Beheerder

De Beheerder treedt op als aanbieder van Participaties en als beheerder van het Vastgoedfonds. Het Vastgoedfonds is een beleggingsinstelling in zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en staat ingeschreven in het register van de AFM. Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de AFM. Annexum Beheer B.V., de Beheerder van het Vastgoedfonds, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft en staat daarmee onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank. Het Prospectus is opgesteld in overeenstemming met hoofdstuk 5.1 van de Wft.

De Beheerder is statutair gevestigd te Amsterdam. De onderlinge verhoudingen tussen het Vastgoedfonds en de Beheerder zijn geregeld in de Overeenkomst van Beheer en bewaring. Deze overeenkomst zal worden vastgesteld conform het concept dat is opgenomen als bijlage C bij het Prospectus. Op grond van deze overeenkomst is de Beheerder belast met het beheer van het Vastgoedfonds en is deze in die hoedanigheid tevens bevoegd om het Vastgoedfonds te vertegenwoordigen. Onder het beheer wordt verstaan: het verrichten van alle handelingen die nodig zijn om het Vastgoedfonds te laten functioneren, zoals het administratieve, financiële, technische en commerciële beheer van het Vastgoedfonds.

Het eigen vermogen van de Beheerder zal steeds ten minste voldoen aan de eisen die daaraan worden gesteld krachtens de Wft en hiermee samenhangende regelgeving. De Beheerder houdt thans bijkomend eigen vermogen in liquide middelen aan ter dekking van mogelijke aansprakelijkheidsrisico's als gevolg van beroepsaansprakelijkheid.

Het management van de Beheerder bestaat uit de heer H.W. Boissevain en de heer R.P. van Gool. Deze personen zijn werkzaam op het kantooradres van de Beheerder: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.

- De heer drs. **H.W. Boissevain** (1958) is onder meer als lid van de directie werkzaam geweest bij VastNed Management, Rabo Securities en de Zürich Groep. Sinds 2000 is hij, als oprichter en directeur van Annexum, verantwoordelijk voor de structurering en het beheer van diverse fondsstructuren, waaronder: vastgoed-cv's en maatschappen, verhandelbare structuren, obligatieproducten, het beheer van een internationale hotelportefeuille en diverse beheer- en adviesactiviteiten voor Robeco Structured Properties I Limited. De totale beleggingsportefeuille bestaat uit o.a. kantoren, winkels, woningen, bedrijfsruimten, hotels, en alternatieve beleggingen (o.a. microfinancieringen, oliemaatschappij, etc.). De heer Boissevain is algemeen directeur van Annexum (CEO) en brengt met name zijn expertise met betrekking tot vastgoed, financial engineering en marketing in. De heer Boissevain is als risk manager verantwoordelijk voor de identificatie, waardering en beheersing van de risico's in overeenstemming met het risk management beleid van de Beheerder. De heer Boissevain is voorzitter van Forumvast, een belangenvereniging voor aanbieders van vastgoedbeleggingsproducten.
- De heer **R.P. van Gool RA** (1970) is na het atheneum gaan werken bij (een van de rechtsvoorgangers van) PWC en heeft daarnaast in deeltijd de NIVRA opleiding gevolgd. In 1999 is hij afgestudeerd als Register Accountant aan de Universiteit van Amsterdam. Sinds 2000 was de heer Van Gool als controller werkzaam bij Bakkenist & Emmens waar hij met ingang van 2008 benoemd werd tot directeur, met als voornaamste verantwoordelijkheid de structurering en het beheer van de winkelfondsen. Na de fusie van Bakkenist & Emmens met Annexum eind 2009 is de heer Van Gool binnen het management verantwoordelijk voor het beheer en acquisitie van alle winkelbeleggingen binnen Annexum.

De Beheerder is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 60215941 en is opgericht bij notariële akte verleden voor mr. Pieter Gerard van Druuten, notaris te Amsterdam, op 13 maart 2014.

De directieleden van de Beheerder zijn aan te merken als beleidsbepaler zoals bedoeld in de Wft. Zij zijn door de AFM op geschiktheid en betrouwbaarheid getoetst in het kader van hun benoeming als beleidsbepaler. De personen die belast zijn met het bestuur, leiding of toezicht bij de Beheerder, te weten de heer H.W. Boissevain, en de heer R.P. van Gool, zijn in de afgelopen vijf jaren niet betrokken geweest bij fraude misdrijven, faillissementen, surséances, of liquidaties in een bestuurlijke, leidinggevende of toezichthoudende functie. Tevens zijn er met betrekking tot deze personen geen nadere bijzonderheden over door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan een dergelijk persoon onderdeel heeft uitgemaakt. Voorts zijn deze personen in de laatste vijf jaar niet onbekwaam verklaard door een rechterlijke instantie om te handelen als lid van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van activiteiten van een uitgevende instelling.

Overige activiteiten Beheerder

De Beheerder oefent eveneens beheeractiviteiten uit ten behoeve van de volgende beleggingsinstellingen: Granietveste C.V., Marmerveste C.V., De Geelvinck C.V., Basaltveste C.V., Vastgoed MECC C.V., Crystalveste C.V., Smaragdveste C.V., Saffierveste C.V., The Globe Den Haag C.V., Dutchveste Calandria C.V., Woningfonds Apeldoorn C.V., Woningfonds Hoofddorp C.V., Woningfonds Nieuwegein C.V., Zorgveste

De Pelikaan C.V., Zorgveste Deventer C.V., Zorgveste Slingerbosch C.V., Zorgveste Koetshuys Erica B.V., Zorgveste De Residentie C.V., Winkelhart Lelystad C.V., Maatschap Oklahoma Oil Company, Beleggingsmaatschappij Grondfonds I B.V., Beleggingsmaatschappij Grondfonds N.V., VBI Winkelfonds N.V., Vastgoed Fundament Fonds N.V., Dutch Microfund N.V., Vastgoed Maatschap Akronned V, Super Winkel Fonds N.V. en Nederlandse Beleggingsmaatschappij voor Zeeschepen N.V. De Beheerder verricht eveneens beheer- en adviesactiviteiten voor Vastgoed Solide Maatschappij B.V. De Beheerder voert daarnaast de directie over European Hospitality Properties N.V., waarin een hotelportefeuille is ondergebracht.

Tegenstrijdige belangen

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

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

Een belangenconflict kan ontstaan doordat de Transactievergoeding aan de Beheerder verschuldigd is indien een vastgoedobject door het Vastgoedfonds wordt aan- of verkocht. Hierdoor heeft de Beheerder een financieel belang bij het uitvoeren van aan- en verkooptransacties. De in deze alinea genoemde vergoedingen staan beschreven in paragraaf 6.4.

De Beheerder is bevoegd de Handelswaarde middels een opslag of afslag op de Intrinsieke waarde bij te stellen. De Beheerder heeft hierbij een zekere vrijheid, zoals nader omschreven in paragraaf 7.3. Omdat bepaalde vergoedingen voor de Beheerder afhankelijk zijn van de hoogte van de Handelswaarde, te weten de Performancevergoeding en de Emissiekosten, bestaat een (potentieel) belangenconflict tussen de Beheerder en de Participanten en tussen de Beheerder en het Vastgoedfonds. De in deze alinea genoemde vergoedingen staan beschreven in paragraaf 6.4.

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

Een ander (potentieel) tegenstrijdig belang tussen de diverse door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen en/of de (bestuurders van de) Beheerder, Beherend Venoot, Initiatiefnemer of de Stichting zijn op de datum van het Prospectus niet aan de orde. De Beheerder en de Initiatiefnemer hebben een belang bij de continuïteit van het Vastgoedfonds en de verwerving van het Vastgoed, aangezien hun vergoedingen daarvan afhankelijk zijn.

Gedragscodes

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

Verder is daarin onder meer opgenomen dat zij integer, zorgvuldig en in het belang van Participanten handelt. Tevens is hierin opgenomen dat zij zich niet inlaat met praktijken die de belangen van Participanten of de belangen en/of het imago van de bedrijfstak kunnen schaden. De Beheerder zal Participanten onder gelijke omstandigheden zoveel mogelijk gelijk behandelen. De Beheerder zal Participanten met een vaste frequentie op tijdige, juiste en volledige wijze informeren over financiële en andere relevante ontwikkelingen in het Vastgoedfonds.

AO/IC

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

Risicobeleid

De Beheerder heeft beleid opgesteld voor de identificatie, waardering en beheersing van de risico's met betrekking tot het Vastgoedfonds. Risico's worden opgepakt als volgt: 1) de fonds-/assetmanagers zijn in de eerste plaats verantwoordelijk voor de identificatie en het managen van de risico's; 2) een riskcommissie voorgezeten door de riskmanager controleert de wijze waarop de fonds/assetmanagers invulling aan het Riskmanagement hebben gegeven, en 3) deze riskmanager rapporteert rechtsreeks aan de directie die toeziet op het risk- management. De riskmanager controleert periodiek of de beleggings-restricties van het Vastgoedfonds juist en volledig zijn nageleefd. De identificatie, waardering en beheersing van risico's vindt tenminste eenmaal per kwartaal plaats.

In het (half)jaarbericht van het Vastgoedfonds zal de in de voorgaande alinea opgenomen informatie worden verstrekt over het risicoprofiel van het Vastgoedfonds en de risicobeheersystemen waarmee de Beheerder deze risico's beheert, dan wel eventuele wijzigingen hierop.

Liquiditeit

De Beheerder monitort het liquiditeitsprofiel van het Vastgoedfonds. Tenminste eenmaal per kwartaal wordt de liquiditeitspositie beoordeeld, mede in het kader van de beoordeling en het management van de risico's die met het Vastgoedfonds samenhangen. Het uitgangspunt hierbij is dat de liquiditeit van het Vastgoedfonds voldoende dient te zijn om aan de verplichtingen te voldoen. De operationele inkomsten en uitgaven (d.m.v. meerjarenonderhoudsbegrotingen en afspraken met leveranciers) worden zo nauwkeurig mogelijk ingeschat. Hierbij wordt er rekening mee gehouden dat het Vastgoedfonds closed-end is. Dit betekent dat er geen plicht tot inkoop van Participaties bestaat.

In het (half)jaarbericht van het Vastgoedfonds zal de in de voorgaande alinea opgenomen informatie worden verstrekt over het beheer van de liquiditeit van het Vastgoedfonds, dan wel een eventuele nieuwe regeling hiervoor.

Automatisering

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

Klachtenprocedure

De Beheerder heeft een procedure voor de afhandeling van klachten in haar organisatie ingevoerd. Deze procedure waarborgt dat eventuele klachten van beleggers tijdig en adequaat worden behandeld en geadmistreerd. Beleggers met een klacht kunnen deze schriftelijk (Postbus 79032, 1070 NB Amsterdam), per e-mail (info@annexum.nl) of telefonisch (tel: 020-5720101) indienen bij de Beheerder.

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

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

Stichting (houder van juridisch eigendom Vastgoed)

Als juridisch eigenaar van het Vastgoed zal optreden de Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV, V en VI, gevestigd te Amsterdam. De Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV, V en VI zal het Vastgoed ten behoeve van de Participanten in (juridisch) eigendom houden en doet dat ten titel van beheer.

De onderlinge verhoudingen tussen de Beheerder en de Stichting zijn geregeld in de Overeenkomst inzake beheer en bewaring, opgenomen in bijlage C bij het Prospectus.

De stichtingen zijn statutair gevestigd in de gemeente Amsterdam en kantoorhoudend te (1077 XX) Amsterdam aan de Strawinskyalaan 485, telefoonnummer 020-5720101.

- De Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30176991.
- De Stichting Supermarkt Fonds Nederland V is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30182736.
- De Stichting Supermarkt Fonds Nederland VI is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30187753.

De stichtingen zijn stichtingen naar Nederlands recht en zijn opgericht op 14 augustus 2002.

De statuten van de stichtingen zijn opgenomen als bijlage B bij het Prospectus. Het bestuur van de Stichting wordt gevormd door SGG Custody B.V. De directieleden van SGG Custody B.V. zijn medewerkers van SGG Netherlands N.V.

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

Bewaarder

De Bewaarder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht op 23 oktober 2013 en statutair gevestigd te Amsterdam. De Bewaarder is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Amsterdam, onder nummer 59062236. Het adres van de Bewaarder is Hoogoorddreef 15, 1101 BA te Amsterdam.

De directie van de Bewaarder wordt gevormd door de heren C.R.A. van Houtven en M.J. de Waal en mevrouw S.L.To. SGG Depositary B.V. is direct een honderd procent dochtermaatschappij van SGG Netherlands N.V. SGG Depositary B.V. beschikt over een vergunning van de AFM om het bedrijf van bewaarder te mogen uitoefenen bij beleggingsinstellingen zoals het Vastgoedfonds.

Het eigen vermogen van de Bewaarder bedraagt ten minste €730.000. Het boekjaar van de Bewaarder is gelijk aan het kalenderjaar. Op grond van de vereisten van de Wft is de Bewaarder verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening op te stellen.

Doordat de Bewaarder op geen enkele wijze gelieerd is aan de Beheerder is de onafhankelijkheid van de Bewaarder ten opzichte van de Beheerder gewaarborgd. Dit laat onverlet dat een mogelijke belangenverstremming (conflict of interest) kan ontstaan tussen de Bewaarder en het bestuur van de Stichtingen, die andere diensten leveren aan de Beheerder en ook dochterondernemingen van SGG Netherlands N.V. zijn. De Bewaarder heeft onder andere als taak de belangen van de beleggers te behartigen en bijvoorbeeld te controleren of de Stichtingen eigenaar zijn van het Vastgoed. De Stichtingen hebben als taak om de juridische eigendom van het Vastgoed te houden (voor rekening en risico van het Vastgoedfonds). Doordat de besturen van de Bewaarder en de besturen van de Stichtingen allebei onderdeel zijn van SGG Netherlands N.V. kan een belangenverstremming (conflict of interest) tussen de taken van het bestuur van de Stichtingen en de Bewaarder ontstaan. De Bewaarder houdt namelijk toezicht op (de taakuitoefening van het bestuur van) de Stichtingen. De Bewaarder en het bestuur van de Stichtingen hebben zich functioneel, hiërarchisch en fysiek gescheiden binnen SGG Netherlands N.V. en voeren een actief beleid om deze mogelijke belangenverstremming (conflict of interest) zoveel als mogelijk te vermijden.

De Beheerder heeft met SGG Depositary B.V. een schriftelijke bewaarovereenkomst gesloten waarin de uitvoering van de bewaarderstaken is beschreven. Op hoofdlijnen bevat deze overeenkomst de volgende bewaarderstaken:

1. Controle van kasstromen

- controle of de kasstromen van het Vastgoedfonds verloopt volgens het bepaalde in de AIFMD, de Uitvoeringsverordening, daarop gebaseerde Europese en Nederlandse wetgeving en de daarop betrekking hebbende richtsnoeren van de ESMA en beleidsregels van de AFM, waarbij deze regelgeving van tijd tot tijd kan worden gewijzigd en door andere regelgeving kan worden vervangen (de “Bewaarder Regelgeving”), dit Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds;

2. Bewaring

- bewaarneming van financiële instrumenten van het vastgoedfonds als bedoeld in artikel 21 lid 8 a AIFMD en in de Uitvoeringsverordening;
- nagaan of het Vastgoedfonds eigenaar is van andere activa dan hierboven omschreven en het bijhouden van het register van die andere activa als bedoeld in artikel 21 lid 8 b AIFMD en in de Uitvoeringsverordening;

3. Toezichthoudende taken

- controle of de berekening van de intrinsieke waarde van de Participaties geschiedt volgens de Bewaarder Regelgeving, dit Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds;
- controle of Participanten bij uitgifte het juiste aantal Participaties ontvangen en of er bij inkoop en uitgifte wordt afgerekend tegen de juiste intrinsieke waarde volgens Bewaarder Regelgeving, het Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds.
- controle of de Beheerder zich houdt aan het in het Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds verwoorde beleggingsbeleid;
- controle of de opbrengsten van het Vastgoedfonds een bestemming krijgt overeenkomstig Bewaarder Regelgeving, het Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds;
- controle of bij transacties met betrekking tot activa van het Vastgoedfonds de tegenprestatie binnen de gebruikelijk termijnen aan het Vastgoedfonds wordt voldaan;

Aansprakelijkheid Bewaarder

Naar Nederlands recht is de Bewaarder jegens het Vastgoedfonds aansprakelijk voor door het Vastgoedfonds geleden schade als gevolg van opzet of nalatigheid voor het niet naar behoren nakomen van verplichtingen uit hoofde van de Bewaarder Regelgeving.

De Bewaarder is tevens aansprakelijk tegenover het Vastgoedfonds voor verlies van in bewaarneming genomen financiële instrumenten van het Vastgoedfonds zoals omschreven in de AIFMD. De Bewaarder restitueert bij een dergelijke verlies onverwijld een financieel instrument van hetzelfde type of een overeenstemmend bedrag aan het Fonds. Op dit moment bezit het Vastgoedfonds geen financiële instrumenten zoals omschreven in de AIFMD, waardoor dit type aansprakelijkheid niet geldt.

In geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder dient deze het Vastgoedfonds te compenseren voor de geleden schade. Als dat niet gebeurt zijn de Participanten gerechtigd zelf een vordering in te stellen tegen de Bewaarder. Een vordering dient schriftelijk te worden ingediend bij de Beheerder, die vervolgens (voor rekening en risico van het Vastgoedfonds) de nodige actie tegen de Bewaarder zal ondernemen. Als de Beheerder tot de conclusie komt dat de Bewaarder niet aansprakelijk is zal hij de Participanten daarvan schriftelijk op de hoogte stellen. Participanten die het niet eens zijn met dat oordeel zijn gerechtigd om (voor eigen rekening en risico) een vordering in te stellen tegen de Bewaarder. Als de Beheerder, om wat voor reden dan ook, niet de gevraagde maatregelen neemt tegen de Bewaarder, of dat niet adequaat of voortvarend genoeg doet, zijn de Participanten gerechtigd die maatregelen zelf te treffen.

Mocht er een wijziging optreden in de aansprakelijkheid van de Bewaarder, zoals vermeld in dit Prospectus, dan zullen de Participanten daarover worden geïnformeerd.

Vrijwaring

Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, worden de Beherend Venoot, de Beheerder, de Stichting en ieder van hun bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen, indien en voor zover van toepassing, gevrijwaard uit het vermogen van het Vastgoedfonds jegens alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die hen of een van hen wordt opgelegd tengevolge van de uitvoering van hun taken en verplichtingen ter zake het Vastgoedfonds, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting.

Participaties

Beleggers kunnen deelnemen in het Vastgoedfonds door het verwerven van Participaties. Participanten zijn commanditaire vennoten in het Vastgoedfonds. Hierdoor krijgt een Participant voor het gedeelte waarvoor hij deelneemt de rechten en verplichtingen die voor een commanditaire vennoot voortvloeien uit de CV-overeenkomst. Elke Participatie geeft recht op een evenredig deel in de Intrinsieke waarde. Participaties luiden uitsluitend op naam. Er worden geen bewijs- of toonderstukken voor Participaties uitgegeven. Participanten kunnen op verzoek het participantenregister inzien op kantoor van de Beheerder.

Het besloten karakter van het Vastgoedfonds brengt met zich mee dat voor toetreding of vervanging van Participanten tijdens de looptijd van het Vastgoedfonds toestemming van alle Participanten en de Beherend Vennoot vereist is, met inachtneming van hetgeen de CV-overeenkomst daarover bepaalt. Een Participant dient, voor het in gang zetten van de met de overdracht van Participaties gepaard gaande procedure, contact op te nemen met de Beheerder. Deze zal de procedure begeleiden. De overdrachtsprocedure zal in beginsel tweemaal per jaar mogelijk worden gemaakt, in het tweede en vierde kwartaal. Voor de overdrachtsprocedure wordt een bedrag van € 250 per overdracht in rekening gebracht aan de Participant die zijn Participatie(s) wenst over te dragen. Indien die toestemming niet binnen vier (4) weken, nadat daarom (per e-mail) is verzocht, door één of meerdere Participanten wordt geweigerd, wordt deze toestemming geacht door alle Participanten te zijn verleend. De Participaties zullen niet worden genoteerd op een gereguleerde markt.

Toekomstige Wetswijziging

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

7.2 Verslaglegging en overige kennisgeving, Vergadering van Vennoten

De Beheerder organiseert de jaarlijkse Vergadering van Vennoten en verzorgt de periodieke toezending van de jaarrekening alsmede het halfjaarbericht. De jaarrekening zal, nadat deze is gecontroleerd door een externe accountant, elk jaar uiterlijk binnen de wettelijke termijn (thans zes maanden na afloop van het Boekjaar) ter vaststelling aan de Vergadering van Vennoten worden voorgelegd. Daarnaast publiceert de Beheerder haar eigen jaarverslag binnen vier maanden na afloop van elk Boekjaar op de Website. Tevens maakt de Beheerder uiterlijk binnen de wettelijke termijn (thans negen weken na afloop van het halfjaar) een balans en een winst- en verliesrekening op over de eerste helft van het Boekjaar van het Vastgoedfonds. Het (half)jaarverslag bevat een opgave van de intrinsieke waarde per Participatie, berekend door de Beheerder volgens de in paragraaf 7.3 vermelde waarderingsgrondslagen.

Participanten zullen door de Beheerder worden uitgenodigd op de Vergadering van Vennoten.

In de Vergadering van Vennoten komen onder meer aan de orde:

- het verslag van de Beheerder omtrent de gang van zaken van het Vastgoedfonds gedurende het laatst verstreken Boekjaar;
- de jaarrekening over het laatst verstreken Boekjaar;
- een eventueel verkoopvoorstel voor het Vastgoed;
- overige onderwerpen, waarover ingevolge de CV-overeenkomst of op basis van de Overeenkomst van Beheer en bewaring een besluit van Vennoten is vereist.

Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden. Elke Participatie geeft recht op het uitbrengen van één stem. Voor een gedetailleerde beschrijving van de wijze waarop de Participanten in het Vastgoedfonds worden geïnformeerd, worden opgeroepen voor de Vergadering van Vennoten en het stemrecht kunnen uitoefenen, wordt verwezen naar de CV-overeenkomst van het Vastgoedfonds (zie bijlage A.) De CV-overeenkomst, de statuten van de Stichtingen, Overeenkomst van Beheer en bewaring zijn als bijlagen bij dit Prospectus gevoegd.

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

noodzakelijk met het oog op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, zullen kennisgevingen in aanvulling daarop worden gedaan in een advertentie in een landelijk verspreid dagblad of aan het aan het Vastgoedfonds opgegeven adres.

7.3 Grondslagen voor waardering- en resultaatbepaling

Algemeen

De grondslagen voor de waardering- en resultaatbepaling van het Vastgoedfonds ten behoeve van de financiële verslaglegging zijn gebaseerd op wetgeving en richtlijnen voor de jaarverslaglegging van beleggingsinstellingen. De jaarrekening van het Vastgoedfonds wordt opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 BW 2 en de Wet op het financieel toezicht.

Beleggingen in vastgoed

De vastgoedobjecten van het Vastgoedfonds worden gewaardeerd op reële waarde. Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie 'kosten koper' bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn. Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, Leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks vastgesteld door middel van externe taxaties. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen.

Bijkomende kosten

De bijkomende kosten bij aankoop van vastgoedobjecten (kosten koper) worden bij eerste verwerking opgenomen als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de beleggingen in vastgoed. Na eerste verwerking worden beleggingen in vastgoed gewaardeerd op reële waarde zoals gedefinieerd in de waarderingsgrondslagen voor beleggingen in vastgoed.

Immateriële vaste activa

Onder immateriële vaste activa vallen de kosten met betrekking tot (her)plaatsing van Participaties. De immateriële vaste activa worden in vijf jaren ten laste van het resultaat afgeschreven. Het overgrote deel van deze kosten bestaat uit kosten met betrekking tot emissies.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vordering.

Financiering en Financieringskosten

Rentedragende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende leningen. Na de eerste verwerking worden de rentedragende leningen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld, in de winst- en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende lening wordt verantwoord. Hierbij worden de Financieringskosten effectief afgeschreven over de looptijd van de lening (7 jaren).

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden en overlopende passiva worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde van het Vastgoedfonds wordt halfjaarlijks door de Beheerder bepaald als het verschil tussen de activa en de schulden van het Vastgoedfonds, berekend volgens de hiervoor vermelde waarderinggrondslagen. De aldus berekende Intrinsieke waarde gedeeld door het aantal uitstaande Participaties levert de Intrinsieke waarde per Participatie op. Deze Intrinsieke waarde is de basis voor de berekende Handelswaarde. De Intrinsieke waarde, luidende in euro's, zal worden gepubliceerd in het (half) jaarverslag van het Vastgoedfonds. Dit (half)jaarverslag wordt gepubliceerd op de Website.

Resultaatbepaling

De netto-omzet wordt bepaald op basis van verleende verhuurdiensten (exclusief belastingen) en toegerekend aan de periode waarop deze betrekking heeft. Bedrijfslasten worden ten laste van het resultaat gebracht en toegerekend in het jaar waarop zij betrekking hebben. Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Handelswaarde

De Beheerder stelt op elke Waarderingsdatum de Handelswaarde van een Participatie vast. Het doel van de Handelswaarde is om een indicatie van de waarde van een Participatie te geven ten behoeve van de handel op de secundaire markt van de Participaties en ten behoeve van de Aanbieding.

Als uitgangspunt voor de vaststelling van de Handelswaarde geldt in beginsel de Intrinsieke waarde per Participatie. Iedere maand, met uitzondering van de 4 maandsperiode vanaf datum Prospectus, bepaalt de Beheerder de hoogte van de op- dan wel afslag op deze Intrinsieke waarde. Deze op- dan wel afslag wordt berekend op basis van de (on)gerealiseerde resultaten, (interim) uitkeringen en uitgaves van Participaties sinds de laatste berekening van de Intrinsieke Waarde. Tevens in wordt bij de berekening van de Handelswaarde de bijkomende kosten bij een aankoop geactiveerd en in vijf jaar afgeschreven; bij de Intrinsieke waarde worden de bijkomende kosten in een keer als kosten geboekt en niet geactiveerd. Dit effect bedraagt € 58 per Participatie in de Handelswaarde per 31 mei 2019 van € 1.227,00.

De Beheerder zal daarnaast, indien zij van mening is dat de Intrinsieke waarde aanpassing behoeft, bevoegd zijn deze bij te stellen, waaronder op basis van de volgende omstandigheden:

- de continuïteit van het Vastgoedfonds, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): (i) een (aankondiging tot) uitwinning van het Vastgoed door de hypotheekbank, (ii) de ontvangst van een juridische claim waarvan toewijzing de continuïteit van het Vastgoedfonds bedreigt;
- verwerking van nog niet in de Intrinsieke waarde opgenomen majeure mutaties in de beleggingsportefeuille, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): (i) een onverwacht faillissement van een in het Vastgoed gevestigde supermarktonderneming, (ii) tenietgaan van Vastgoed en (iii) substantiële verlenging van een huurcontract;
- afweging van de gerechtvaardigde belangen van zowel de zittende als de (deels) toe- en uittreedende Participanten, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): (i) een redelijke allocatie van kosten;
- uitzonderlijke marktomstandigheden, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): een onverwacht faillissement van een bank waarmee het Vastgoedfonds een zakelijke relatie heeft;
- onvoorziene omstandigheden, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): (i) gewijzigde regelgeving op het gebied van verslaggeving of fiscaliteit.

Door het verschil in verschijningsfrequentie van de Intrinsieke waarde en de Handelswaarde kan het voorkomen dat de berekeningsdata van de Intrinsieke waarde en de Handelswaarde niet gelijk zijn.

Als dit het geval is zal de Beheerder bij de berekening van de Handelswaarde de Intrinsieke waarde:

- vermeerderen met de sinds de laatste berekeningsdatum van de Intrinsieke waarde gerealiseerde resultaten van het Vastgoedfonds; en
- verminderen met de sindsdien eventueel uitgekeerde (interim)uitkeringen.

De Handelswaarde wordt elke Waarderingsdatum gepubliceerd op de Website. Door het bovenstaande zal de Handelswaarde kunnen afwijken van de Intrinsieke waarde.

Een toelichting op de oorzaken van de afwijking(en) ten opzichte van de Intrinsieke waarde zal worden opgenomen op de Website.

8. Fiscale aspecten

8.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over de Nederlandse fiscale consequenties van deelname in het Vastgoedfonds. Het gaat daarbij om in Nederland woonachtige natuurlijke personen en in Nederland gevestigde, aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen die als commanditaire vennoten deelnemen in het Vastgoedfonds. Het Vastgoedfonds is een commanditaire vennootschap (hierna: 'CV'), waarvan de overeenkomst wordt beheerd door Nederlands recht en die gevestigd is in Nederland. Als beherend vennoot van de CV zal Supermarkt Fonds Nederland Beheer BV (hierna: 'Beherend Vennoot') optreden. Het Vastgoedfonds biedt Participanten de mogelijkheid om tegen uitreiking van Participaties te beleggen in het Vastgoed. Het juridische eigendom van het Vastgoed wordt gehouden door Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV, Stichting Supermarkt Fonds Nederland V en Stichting Supermarkt Fonds Nederland VI (hierna: 'Stichting of Stichtingen').

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

8.2 Fiscale aspecten van het Vastgoedfonds

Vennootschapsbelasting

In het onderstaande is ervan uitgegaan dat de CV-overeenkomst zodanig is opgesteld dat het Vastgoedfonds voor de Nederlandse belastingheffing wordt aangemerkt als een besloten commanditaire vennootschap. Dit betekent dat het Vastgoedfonds transparant zal zijn voor de heffing van inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting. Fiscale transparantie houdt ook in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Vastgoedfonds worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Vastgoedfonds, dat correspondeert met hun kapitaalbreng in het Vastgoedfonds. Als gevolg daarvan worden de door het Vastgoedfonds behaalde resultaten niet bij het Vastgoedfonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken. Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan indien toetreding en vervanging van Participanten (welke voorwaarden van belang zijn voor de fiscale transparantie van het Vastgoedfonds), hoewel contractueel slechts mogelijk met voorafgaande schriftelijke toestemming van alle Participanten en de Beherend Vennoot, in feite toch geschiedt zonder dat toestemming is gegeven.

Btw

Uitsluitend de CV is geregistreerd als ondernemer voor de btw voor haar activiteiten die bestaan uit het zelf rechtstreeks exploiteren van het Vastgoed. De aan het Vastgoedfonds in rekening gebrachte btw op ingekochte goederen en diensten die betrekking hebben op de exploitatie van het Vastgoed kan het Vastgoedfonds in aftrek brengen, omdat sprake is van btw-belaste exploitatie van supermarkten. Ook overigens verricht het Fonds geen btw-vrijgestelde activiteiten, zodat de aan haar in rekening gebrachte btw op algemene kosten aftrekbaar is.

Omdat de Beheerder van het Vastgoedfonds is geregistreerd bij de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM) en een vergunning heeft als bedoeld in artikel 2:65 Wft, staan de De Beheerder en het Vastgoedfonds onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank N.V. (DNB). Vanuit een btw-perspectief betekent dit dat een vrijstelling van toepassing is op de beheersdiensten die de Beheerder verricht aan het Vastgoedfonds. Voor de Beheerder betekent dit dat zij btw op kosten toerekenbaar aan de beheersdiensten

die zij voor het Vastgoedfonds verricht, niet in aftrek kan brengen. Voorts zal haar aftrekrecht ter zake van btw op algemene kosten als gevolg van de met de beheersdiensten behaalde vrijgestelde omzet dalen. De Beheerder zal hiervoor een aparte vergoeding (btw-compensatie) in rekening brengen aan het Vastgoedfonds. Deze vergoeding vormt voor het Vastgoedfonds een extra kostenpost.

8.3 Fiscale behandeling van participerende natuurlijke personen

Inkomstenbelasting

Inkomen uit sparen en beleggen (Box 3)

Bij natuurlijke personen die Participant zijn in het Vastgoedfonds en voor wie de deelname in het Vastgoedfonds niet behoort tot het vermogen van een onderneming of tot het 'resultaat uit overige werkzaamheden' zal de Participatie worden belast als 'inkomen uit sparen en beleggen' (Box 3). De belastbare grondslag in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement, dat tussen 1,94% en 5,60% (2019) van het aan Box 3 toerekenbare vermogen bedraagt. Het forfaitaire rendement is afhankelijk van de omvang van het aan Box 3 toerekenbare vermogen en dit forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 30% (forfaitaire rendementsheffing). Over het totale vermogen dat in Box 3 valt, wordt derhalve effectief tussen 0,58% en 1,68% inkomstenbelasting geheven. De genoten dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de Participaties worden niet afzonderlijk belast.

Het vermogen waarover de forfaitaire rendementsheffing (tussen 0,58% en 1,68%) is verschuldigd, is de waarde in het economische verkeer van de bezittingen minus de aan Box 3 toerekenbare schulden aan het begin van het kalenderjaar. Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan € 3.100 (2019). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een verhoogde drempel van € 6.200 (2019) voor de belastingplichtige en zijn fiscale partner gezamenlijk. Van de aldus berekende grondslag wordt € 30.360 (2019) per belastingplichtige vrijgesteld. Fiscale partners kunnen de vrijstellingen die gelden in Box 3 aan elkaar overdragen.

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

Indien de Participatie behoort tot het ondernemingsvermogen van de Participant of tot het vermogen dat dienstbaar is aan het behalen van een 'resultaat uit overige werkzaamheden', dan wel indien de activiteiten van het Vastgoedfonds (achteraf) moeten worden aangemerkt als het drijven van een onderneming of als het verrichten van overige werkzaamheden, zal het inkomen uit de Participatie worden belast als 'inkomen uit werk en woning' (Box 1).

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

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

- i. Een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon¹¹; of
- ii. Een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt; of
- iii. Een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijke persoon een zogenoemd aanmerkelijk belang heeft; of
- iv. Een samenwerkingsverband waarvan een onder (iii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.

Indien het inkomen uit de Participatie als Box 1 inkomen wordt belast, wordt belasting geheven over het resultaat van het Vastgoedfonds (de bruto huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie-uitgaven, rente en afschrijvingen) en de gerealiseerde vermogenswinsten die naar rato van zijn winstaandeel in het Vastgoedfonds aan de Participant worden toegerekend. Het inkomen in Box 1 wordt belast tegen een progressief tarief oplopend tot 51,75% (2019). Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van het Vastgoed. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

¹¹ Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, lid 2, onderdeel b van de Wet inkomstenbelasting 2001.

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

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

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

Schenk- en erfbelasting

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

8.4 Fiscale behandeling van participerende rechtspersonen

Vennootschapsbelasting

Bij rechtspersonen die aan de vennootschapsbelasting zijn onderworpen en die niet de status van Fiscale Beleggingsinstelling hebben in de zin van artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969, zal het inkomen uit de Participatie in de belastingheffing worden betrokken. De vennootschapsbelasting wordt geheven over het resultaat van het Vastgoedfonds (de Bruto huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie-uitgaven rente en afschrijvingen) en de gerealiseerde vermogenswinsten die naar rato van zijn winstaandeel in het Vastgoedfonds aan de Participant worden toegerekend. Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van het Vastgoed. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 19% over de eerste € 200.000 en 25% over de winst boven € 200.000 (2019).¹²

Een eventueel verlies uit de Participatie in enig Boekjaar is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van het aandeel van de Participant in het commanditair kapitaal. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, als hoofdregel worden verrekend met de winsten over het Boekjaar voorafgaande aan het verliesjaar en de winst van de zes Boekjaren volgend op het verliesjaar (voor verliesjaren tot 2019 bedraagt de verliesverrekeningstermijn negen Boekjaren). Onder omstandigheden kan een gerealiseerde vermogenswinst met de verkoop van het Vastgoed en/of de Participatie(s) worden 'doorgeschoven'. Voor deze mogelijkheid verwijzen wij naar de beschrijving van de herinvesteringsreserve hieronder.

Herinvesteringsreserve

Een reeds bij de Participant gevormde herinvesteringsreserve in de zin van artikel 3.54 van de Wet inkomstenbelasting 2001 kan door een Participant worden afgeboekt op de waarde van het aan de verkregen Participaties toerekenbare deel van het Vastgoed. Dit is gebaseerd op een uitspraak van de Hoge Raad van 30 september 2005.

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

¹² Het verlaagde tarief van 19% wordt stapsgewijs verlaagd naar 16,5% in 2020 en 15% in 2021. Het standaardtarief van 25% wordt stapsgewijs verlaagd naar 22,55% in 2020 en 20,5% in 2021

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

8.5 Overig

Overdrachtsbelasting

Het Vastgoedfonds wordt aangemerkt als een beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wft. Dit heeft tot gevolg dat geen overdrachtsbelasting is verschuldigd bij de verkrijging van Participaties, tenzij de Participant met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende Participaties en ingevolge dezelfde of samenhangende overeenkomst, al dan niet tezamen met verbonden partijen of verbonden natuurlijk personen een belang van tenminste een derde (1/3) in het Vastgoedfonds verkrijgt of uitbreidt. Bij verkrijging of uitbreiding van een belang van tenminste een derde (1/3), is wel overdrachtsbelasting verschuldigd, tenzij een vrijstelling van toepassing is. Als verkrijging van een belang dat tot heffing van overdrachtsbelasting kan leiden, wordt eveneens aangemerkt een relatieve toename van het belang in het Vastgoedfonds als gevolg van bijvoorbeeld intrekking van (ingekochte) Participaties. Uiteraard treedt ook bij een dergelijke relatieve toename van het belang van een Participant alleen heffing op indien daardoor tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van een derde of meer wordt verkregen of uitgebreid. Het tarief voor de overdrachtsbelasting bedraagt 2% voor woningen en 6% voor niet-woningen, berekend over de waarde in het economisch verkeer van de onderliggende onroerende zaken die aan de verkregen Participaties is toe te rekenen.

Voorbehoud

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

9. Overige informatie

9.1 Deelname

Deelname in het Vastgoedfonds staat open voor beleggers met een minimumdeelname van 20 Participaties, dan wel een door de Beheerder op de Website en het inschrijfformulier gepubliceerd minimum aantal, met een Handelswaarde per 31 mei 2019 van € 1.227,00 per Participatie (excl. Emissiekosten).

Het in het Prospectus beschreven aanbod tot deelname in het Vastgoedfonds is in het bijzonder gericht op Nederlandse particuliere beleggers die een deel van hun totale beleggingsportefeuille wensen te beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten. Een belegging in vastgoed vereist een langjarige beleggingshorizon en is daarom minder geschikt voor personen met een kortere beleggingshorizon, of beleggers die hun belegging op korte termijn wensen te kunnen liquideren. Beleggen in het Vastgoedfonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. Deelnemers in het Vastgoedfonds kunnen zowel natuurlijke, als rechtspersonen zijn. Beleggers die willen participeren in het Vastgoedfonds dienen het inschrijfformulier in te vullen en aan de Beheerder toe te zenden.

Participanten zijn commanditaire vennoten in het Vastgoedfonds. Elke Participatie geeft recht op een evenredig gedeelte van de Intrinsieke waarde. Door middel van de ondertekening van het inschrijfformulier:

- 1) verleent een inschrijver volmacht tot het aanvaarden van de aan hem toegewezen Participaties, en
- 2) verklaart de inschrijver geen 'US person' te zijn. Iemand is US person als hij/zij: een Amerikaans paspoort heeft, woont in de VS, een naar Amerikaans recht opgericht bedrijf heeft, grond bezit in de VS of belastingplichtig is in de VS. In verband met de identificatievereisten dient een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort of rijbewijs) bijgesloten te worden. Beleggers die rechtspersonen zijn, dienen daarnaast een kopie van een uittreksel uit de Kamer van Koophandel van maximaal drie maanden oud mee te zenden. Tevens dient door de rechtspersoon een verklaring te worden afgelegd wie de uiteindelijke belanghebbende is (houder(s) van meer dan 25% van de aandelen).

De Beheerder kan te allen tijde beslissen de aanbieding van Participaties in te trekken. Zij kan hiertoe besluiten, bijvoorbeeld: (doch niet uitsluitend) bij onvoldoende belangstelling voor Participaties of bij omstandigheden die de plaatsing in gevaar zouden brengen. Indien er sprake is van ondertekening, dat wil zeggen dat gedurende de inschrijvingsperiode niet op alle Participaties wordt ingeschreven, wordt de aanbieding ingetrokken. Als de aanbieding wordt ingetrokken zullen gedane toewijzingen van Participaties niet worden gehonoreerd. Reeds betaalde bedragen zullen in dat geval per omgaande worden geretourneerd door overschrijving op de bankrekening waarvan de desbetreffende bedragen afkomstig waren. Ingeval van intrekking of opschorting van de aanbieding zullen, zo snel mogelijk na het besluit daartoe, personen die zich hebben ingeschreven schriftelijk door de Beheerder worden bericht over de gevolgen daarvan.

9.2 Onderzoeksrapport accountant

Voor het onderzoeksrapport van de externe accountant inzake de prognose wordt verwezen naar bijlage F.

9.3 Overige informatie

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

- Er zijn geen eventuele (voornemens tot) overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die hangende zijn of kunnen worden ingeleid) over de afgelopen twaalf maanden, welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het Vastgoedfonds. Er zijn geen wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie van het Vastgoedfonds welke zich hebben voorgedaan na het einde van de laatste verslagperiode.
- Niemand anders dan de Beheerder is gemachtigd informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door de Beheerder.
- De volgende documenten zijn beschikbaar als download op de Website (www.annexum.nl/beleggingsfondsen/winkels/supermarkt-fonds-nederland) en worden geacht middels verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus: de jaarrekeningen 2015, 2016 en 2017, het halfjaarbericht 2018, de taxatierapporten uitgevoerd door CBRE Valuation & Advisory Services B.V. met peildatum 31 december 2017 en met peildatum 31 december 2018.
- De jaarrekening 2015 is gecontroleerd door Ernst & Young Accountants LLP (Antonio Vivaldistraat 150, 1083 HP Amsterdam). De jaarrekeningen 2016 en 2017 zijn gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V. (Gustav Mahlerlaan 29970, 1081 LA Amsterdam). De registeraccountants die de jaarrekening van het Vastgoedfonds hebben gecontroleerd van zowel Deloitte Accountants B.V. als Ernst & Young Accountants LLP zijn lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.
- De volgende documenten liggen, gedurende de geldigheid van dit Prospectus, ter inzage ten kantore van de Beheerder: de CV-overeenkomst, de meerjaren onderhoudsprognose van het Vastgoed, alsmede door deskundigen op verzoek van het Vastgoedfonds opgestelde taxaties en verklaringen, waarnaar in dit Prospectus wordt verwezen. Van deze ter inzage liggende documenten maakt de CV-overeenkomst onderdeel uit van dit Prospectus als bijlage A. Een afschrift van elk van de volgende stukken wordt op verzoek van eenieder verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs: 1) de CV-overeenkomst 2) gegevens omtrent de Beheerder of het Vastgoedfonds welke ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen, 3) de vergunning van de Beheerder, 4) een afschrift van een door de AFM genomen besluit tot ontheffing van het ingevolge de Wft bepaalde met betrekking tot de Beheerder of het Vastgoedfonds, 5) de opgave van een overzicht als bedoeld in artikel 50 lid 2 van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.
- De afgifte en verspreiding van het Prospectus kunnen in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. De Beheerder verzoekt personen die in het bezit komen van het Prospectus zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Het Prospectus is geen aanbod van, of een uitnodiging tot aankoop van enig effect in die rechtsgebieden. Het Vastgoedfonds en de Beheerder aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor enige schending van zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke koper van de Participaties is of niet.
- De directieleden van de Beheerder zijn niet voornemens om zich in te schrijven voor deelname in Participaties. Aan de Beheerder is niet bekend dat iemand voornemens is om een inschrijving te verrichten op meer dan 5% van de Participaties.
- Voor personen die buiten Nederland woonachtig zijn, is de aanbieding om deel te nemen in het Vastgoedfonds slechts gericht tot de persoon aan wie het Prospectus op verzoek wordt toegezonden. Participaties worden slechts in Nederland aangeboden. Indien een persoon die in het buitenland woonachtig is zich inschrijft op Participaties, zal deze inschrijving slechts kunnen worden gehonoreerd indien de desbetreffende persoon zelf het initiatief heeft genomen om het Prospectus te verkrijgen en in te schrijven op Participaties.
- Het Prospectus verschijnt uitsluitend in de Nederlandse taal. Nederlands recht is van toepassing. Alle geschillen in verband met of naar aanleiding van de Participaties worden beslecht door de Rechtbank te Amsterdam.
- Het Vastgoedfonds heeft geen personeel in dienst. Derhalve kan geen informatie worden opgenomen

over de tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gesloten arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

- De Beheerder verleent toestemming voor het gebruik van het Prospectus en verklaart verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus te aanvaarden, mede ten aanzien van de verdere doorverkoop of definitieve plaatsing van Participaties door een financieel intermediair die toestemming heeft verkregen om het Prospectus te gebruiken. De toestemming tot het gebruik van het Prospectus geldt gedurende de geldigheid van het Prospectus voor de verdere doorverkoop of definitieve plaatsing in Nederland. De aanbiedingsperiode waarin verdere verkoop of definitieve plaatsing van Participaties door financiële intermediairs kan plaatsvinden, is gedurende de geldigheid van het Prospectus. Financiële intermediairs mogen het Prospectus uitsluitend gebruiken voor de verdere doorverkoop of definitieve plaatsing in Nederland. Aan de toestemming zijn geen andere voorwaarden verbonden die relevant zijn voor het gebruik van het Prospectus. Door een financieel intermediair zal informatie over de voorwaarden van de aanbieding worden verstrekt op het moment dat de aanbieding door de financieel intermediair plaatsvindt. Elke financiële intermediair die het Prospectus gebruikt, moet op zijn website vermelden dat hij het Prospectus gebruikt overeenkomstig de toestemming en de daaraan verbonden voorwaarden.

9.4 Verklaring van de Beheerder

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

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

Annexum Beheer B.V., Amsterdam, 31 januari 2019

10. Definities en interpretatie

Definities kunnen zowel in enkelvoud als in meervoud worden gebruikt, zonder verlies van de inhoudelijke betekenis. Deze definities hebben uitsluitend betrekking op de hoofdstukken 1 t/m 8 en op de bij het Prospectus gevoegde bijlagen.

Aanbieding	Aanbieden van Participaties met als doel het bijeenbrengen van het kapitaal en met als doel om bestaande Participanten een mogelijkheid te bieden om hun belegging in Participaties (deels) te beëindigen en de Brugfinanciering af te lossen, als omschreven in dit Prospectus.
Acquisitie 2018	Dat deel van het Vastgoed dat medio 2018 door het Vastgoedfonds is verworven bestaande uit de supermarkten, en woon-winkelpand en dagwinkels te Amersfoort (Leusderweg 112, 114, 116-I, 116-II, 118, 144-152, 154), 's-Gravenhage (Conradkade 68), Hollandscheveld ('t Hoekje 9, 11A-D en 13 en Ds Kooimanstraat 14-18), supermarkt en dagwinkels te Gouda (Lekkenburg) en Rotterdam (Schiedamseweg 204 en 210 en Blokmakersstraat 35a, 37a, 39a, 41a, 43a, 45a, 47a en 49a).
Brugfinanciering	Een op de Financiering achtergestelde overbruggingsfinanciering, ter tijdelijke gedeeltelijke financiering van de uitbreiding van het Vastgoed, de Acquisitie 2018, als nader omschreven in paragraaf 6.2.
AFM	De Stichting Autoriteit Financiële Markten, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres Vijzelgracht 50, Postbus 11723, 1001 GS te Amsterdam.
AIFMD	Alternative Investment Fund Managers Directive, is een Europese richtlijn die regels heeft geïntroduceerd waaraan beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen sinds 22 juli 2013 moeten voldoen.
AIFMD bewaarderovereenkomst	Alternative Investment Fund Managers Directive bewaarderovereenkomst tussen Annexum Beheer BV (de Beheerder) en SGG Depositary BV (de Bewaarder). Deze overeenkomst benoemt de bewaarderstaken zoals voorgeschreven door de AIFMD als nader omschreven in paragraaf 7.1
Begeleidingsvergoeding	Een vergoeding aan de Beheerder van 1,25% over de waarde van het Vastgoed voor de begeleiding van het verkoopproces bij (gedeeltelijke) verkoop van het Vastgoed of bij overdracht van de Participaties in het geval van een bod op alle Participaties.
Beheerder	De rechtspersoon die het beheer voert over het Vastgoedfonds en verantwoordelijk is voor het administratieve, financiële, technische en commerciële beheer van het Vastgoedfonds, met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in het Prospectus. De Beheerder is Annexum Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.

Beheervergoeding	Een vergoeding aan de Beheerder voor het beheer van het Vastgoedfonds van 0,5% van de Inbrengwaarde van het Vastgoed, jaarlijks aan het begin van ieder boekjaar geïndexeerd. De vergoeding wordt per kwartaal vooraf in rekening gebracht.
Beherend Vennoot	Supermarkt Fonds Nederland Beheer B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam (tel: 020- 5720101) in haar hoedanigheid van beherend vennoot van het Vastgoedfonds.
Bewaarder	SGG Depositary B.V., die de bewaarderstaken uitvoert zoals voorgescreven door de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD), als nader omschreven in paragraaf 7.1
Bewaarder Regelgeving	De AIFMD, de Uitvoeringsverordening, daarop gebaseerde Europese en Nederlandse wetgeving en de daarop betrekking hebbende richtsnoeren van de ESMA en beleidsregels van de AFM, waarbij deze regelgeving van tijd tot tijd kan worden gewijzigd en door andere regelgeving kan worden vervangen.
Boekjaar	De periode van 1 januari tot en met 31 december van elk jaar.
Bruto huuropbrengsten	Theoretische bruto huuropbrengsten van het Vastgoed verminderd met een geschat bedrag aan gemiste huuropbrengst voor de Leegstand.
Contant rendement	De contante uitkering per Participatie in een periode als percentage ten opzichte van de Handelswaarde aan het begin van deze periode.
CV-overeenkomst	De overeenkomst van commanditaire vennootschap zoals aangegaan tussen de Beherend Vennoot en de commanditaire vennoten.
Deelnamesom	Het bedrag (exclusief Emissiekosten) dat door een Participant dient te worden voldaan ter verkrijging van de Participaties.
Direct Beleggingsrendement	Direct Beleggingsresultaat per Participatie over een bepaalde periode, gedeeld door de Handelswaarde bij aanvang van deze periode.
Direct Beleggingsresultaat	Exploitatieresultaat minus rentekosten.
Emissiekosten	Kosten die gerekend worden bovenop de Deelnamesom, gelijk aan 2% van de Deelnamesom.
Exploitatieresultaat	De Bruto huuropbrengsten van het Vastgoed minus de Operationele Kosten, exclusief afschrijvingen, In- en Uitstapvergoedingen, herwaarderingen en amortisatie.
Exploitatie-uitgaven	De uitgaven die direct verbonden zijn met, en toewijsbaar aan de verkrijging van de huuropbrengsten uit het Vastgoed, zoals onder andere: gemeentelijke belastingen, verzekeringen, onderhoud, property management (technisch, commercieel en administratief vastgoedbeheer), exclusief Beheervergoeding en Fondskosten.

Financier	Berlin Hyp, een Duitse hypotheekbank.
Financiering	De hypothecaire geldlening die ter financiering van het Vastgoed is aangetrokken van Berlin Hyp.
Financieringskosten	De financieringskosten die bij het aangaan van de hypothecaire financiering in rekening worden gebracht, zoals de afsluitprovisie.
Fondsinvestering	De som van de Inbrengwaarde van het vastgoed bij aanvang van het Supermarkt Fonds Nederland en de Koopprijs + Kosten Koper van eventueel nieuw aan te kopen objecten.
Fondskosten	Uitgaven die worden gedaan om het Vastgoedfonds te exploiteren (exclusief de Beheervergoeding), en niet rechtstreeks aan de exploitatie van het Vastgoed zijn toe te rekenen. Hieronder vallen: de Stichtingvergoeding, de kosten voor de Bewaarder, de kosten voor het bestuur van de Beherend Vennoot, kosten met betrekking tot accountant, kosten in verband met het toezicht door AFM, marketing en de kosten voor fiscaal en juridisch advies die gedurende de looptijd worden gemaakt.
Handelswaarde	De waarde van een Participatie zoals vastgesteld en gepubliceerd door de Beheerder op elke Waarderingsdatum. De handelswaarde is gebaseerd op de halfjaarlijks (per 31 december en 30 juni van ieder jaar) berekende Intrinsieke waarde per Participatie.
Historische Deelnamesommen	Het totaal van door Participanten gestorte Deelnamesommen sinds de oprichting van het Vastgoedfonds, zonder rekening te houden met In- en/of Uitstapvergoedingen op de Handelswaarde of met Emissiekosten.
Inbrengwaarde	Taxatiewaarde vastgoed van 21 juni 2010 en eventueel de verwervingsprijs van nieuw vastgoed (Koopprijs + Kosten Koper)
Indirect Beleggingsrendement	Het Indirect beleggingsresultaat per Participatie over een bepaalde periode gedeeld door de Handelswaarde bij aanvang van deze periode.
Indirect Beleggingsresultaat	De herwaardering en afschrijvingen op de bijkomende kosten van het Vastgoed alsmede uit afschrijvingen op immatriële vaste activa en geamortiseerde Financieringskosten
Initiatiefnemer	De Initiatiefnemer is Annexum Invest B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.
Instapvergoeding	De vergoeding die een (nieuwe) Participant verschuldigd is aan het Vastgoedfonds in verband met het faciliteren van de toetreding tot het Vastgoedfonds. De vergoeding is gelijk aan 9% van de geldende Handelswaarde. Deze vergoeding komt ten goede aan het Vastgoedfonds.

Intrinsieke waarde	Het verschil tussen de activa en de schulden van het Vastgoedfonds, berekend volgens de in het Prospectus vermelde waarderingsgrondslagen (als vermeld in paragraaf 7.3) gedeeld door het aantal uitstaande Participaties. Per 30 juni 2018 bedraagt de Intrinsieke waarde € 1.159,00.
Koopprijs	De koopsom van het Vastgoed exclusief de Kosten koper
Kosten koper	De kosten als nader omschreven bij paragraaf 6.4.
Leegstand	Een aanneme voor derving van (huur)inkomsten ten gevolge van niet verhuurde supermarkten in het Vastgoed.
Liquiditeitsreserve	Het saldo liquide middelen in het Vastgoedfonds dat mede wordt aangehouden voor onvoorziene uitgaven dan wel tegenvallers in de ontvangsten.
Marketing- en adviseurskosten	De kosten die betrekking hebben op het samenstellen en de AFM toetsing van het prospectus en overige documentatie, public relations, de fondsmelding bij AFM, accountantskosten, juridisch en fiscaal advies.
Meeropbrengst	Het positieve verschil tussen de Netto verkoopopbrengst en de Fondsinvestering.
MyAnnexum	Een uitsluitend voor Participanten toegankelijk deel van de Website. Hier worden de relevante documenten en kennisgevingen met betrekking tot het Vastgoedfonds ter beschikking gesteld aan de Participanten.
Netto verkoopopbrengst	De gerealiseerde verkoopopbrengst na aftrek van bij verkoop gemaakte kosten.
Notaris- en taxatiekosten	Kosten met betrekking tot het opmaken van de koopovereenkomst, de akte van levering, de hypotheekakte en de hiermee samenhangende documentatie, de kosten voor notariële recherche en inschrijving in het kadaster en de kosten in verband met de taxatie van het Vastgoed.
Operationele Kosten	Alle uitgaven met betrekking tot de exploitatie van het Vastgoedfonds en het Vastgoed die niet uitdrukkelijk voor rekening komen van de Beheerder. Rentekosten en aflossingen die verband houden met de Financiering behoren hier niet toe.
Overeenkomst van Beheer en bewaring	De overeenkomst zoals aan te gaan tussen de Beherend Vennoot (voor rekening en risico van het Vastgoedfonds) en de Beheerder. Het concept van deze overeenkomst is als bijlage C toegevoegd bij dit Prospectus.
Participanten	(Rechts)personen die tot het Vastgoedfonds zijn toegetreden als houder van één of meerdere Participaties.
Participatie	Een vorderingsrecht, rechtgevend op een evenredig gedeelte van de Intrinsieke waarde.

Performancevergoeding	Een Performancevergoeding is aan de Beheerder verschuldigd in het geval dat op basis van de jaarrekening van het Vastgoedfonds wordt vastgesteld dat het Direct Beleggingsresultaat van het Vastgoedfonds in enig Boekjaar meer bedraagt dan 9,5% van de Historische Deelnamesommen. De Performancevergoeding bedraagt 20% (exclusief BTW) over het meerdere boven de 9,5%.
Performancevergoeding Bij Verkoop	Bij verkoop van het Vastgoed – of in geval van overdracht van (vrijwel) alle participaties indien tussentijds een bod op alle participaties wordt uitgebracht – ontvangt de Beheerder een vergoeding van 20% (exclusief BTW) over de Meeropbrengst van het Vastgoed (danwel de tegenwaarde van de Meeropbrengst van het Vastgoed bij overdracht van – vrijwel – alle Participaties indien hierop tussentijds een bod wordt uitgebracht).
Property Management Vergoeding	De Property Management Vergoeding betreft een vergoeding aan de Beheerder voor de marktconforme kosten van het property management en bedraagt 3,75% van de Bruto huuropbrengsten. Eventuele incidentele werkzaamheden zullen door de Beheerder aan het Vastgoedfonds worden gefactureerd conform de meest recente versie van de tariefkaart van de Beheerder.
Prospectus	Het prospectus inclusief bijlagen en de documenten die zijn opgenomen door middel van verwijzing.
Stichting(en)	Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV , Stichting Supermarkt Fonds Nederland V , Stichting Supermarkt Fonds Nederland VI betreffen drie stichtingen naar Nederlands recht, gevestigd te Amsterdam en met adres (1077 XX) Strawinskylaan 485 G-Toren te Amsterdam in hun hoedanigheid van juridisch eigenaar van ieder een deel van de activa van het Vastgoedfonds, die deze activa houden voor rekening en risico van de Participanten. Conform de Wft dient de Stichting de juridisch eigendom van het vastgoed te houden.
Stichtingvergoeding	De vergoeding voor (het bestuur van) de Stichting voor haar werkzaamheden.
Structureringsvergoeding	Een vergoeding aan de Beheerder voor het begeleiden van een Aanbieding, ter grootte van 0,75% over de waarde van het Vastgoed op het moment van het opstellen van het Prospectus.
Theoretische bruto huuropbrengsten	De huuropbrengsten indien alle bedrijfsruimten in het Vastgoed volledig zijn verhuurd.
Totaal Beleggingsrendement	Direct Beleggingsrendement en Indirect Beleggingsrendement tezamen.
Transactievergoeding	Een vergoeding aan de Beheerder ter grootte van 0,75% van de Koopprijs vrij op naam, bij aankoop van nieuwe objecten.

Uitstapvergoeding	De vergoeding die een Participant verschuldigd is aan het Vastgoedfonds in verband met het faciliteren van de uittreding uit het Vastgoedfonds. De vergoeding is gelijk aan 6% van de geldende Handelswaarde. Deze vergoeding komt ten goede aan het Vastgoedfonds.
Vastgoed	De onroerende zaak waarin door het Vastgoedfonds wordt geïnvesteerd. Op datum Prospectus is dit: 24 supermarkten en 1 winkellocatie.
Vastgoedfonds	Het vehikel dat de Participaties uitgeeft en investeert in het Vastgoed: Supermarkt Fonds Nederland CV, een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam (tel: 020-5720101).
Vennoten	De Beherend Venoot en de commanditaire vennoten gezamenlijk.
Vergadering van Vennoten	Een vergadering van Vennoten als bedoeld in artikel 18 van de CV-overeenkomst.
Verkoopkosten	Kosten die direct verbonden zijn met de verkoop van Vastgoed zoals o.a. (niet limitatief): de kosten voor het ontslaan van het Vastgoed uit hypothecair verband en eventuele transactiekosten die betrekking hebben op de verkoop (waaronder de Begeleidingsvergoeding en de Performancevergoeding)
Waarderingsdatum	De dagen waarop door de Beheerder de Handelswaarde wordt berekend en gepubliceerd. Dit is in beginsel tweemaal jaarlijks, in het (half)jaarverslag van het Vastgoedfonds. De Handelswaarde is vastgesteld voor een periode van 4 maanden na datum Prospectus. Na die 4 maandsperiode wordt de Handelswaarde maandelijks bepaald op de eerste werkdag van de maand.
Website	www.annexum.nl , inclusief MyAnnexum
Wft	Wet op het financieel toezicht, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

Bijlage A. CV-Overeenkomst

Bijlage A. CV-Overeenkomst

DEZE OVEREENKOMST VAN VENNOOTSCHAP (“Overeenkomst”) is aangegaan op _____, tussen de volgende partijen (elk een “Partij” en gezamenlijk de “Partijen”):

- (1) ANNEXUM BEHEER B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres: Strawinskyiaan 485, 1077 XX Amsterdam, als gevolmachtigde van de Participanten opgenomen in bijlage 1 (“Beheerder”);
- (2) SUPERMARKT FONDS NEDERLAND BEHEER B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskyiaan 485, 1077 XX Amsterdam (“Beherend Vennoot”);
- (3) DE PARTICIPANTEN, van wie de gegevens staan in Bijlage 1 van deze Overeenkomst (de “Participanten”), te dezen vertegenwoordigd door de Beheerder.

OVERWEGENDE DAT:

- (A) Partijen een overeenkomst van vennootschap zijn aangegaan voor de totstandkoming tussen hen van een commanditaire overeenkomst op 12 oktober 2015 (de “2015 Overeenkomst”).
- (B) Partijen wensen een nieuwe uitgifte van Participaties te realiseren en in dat verband de 2015 Overeenkomst te wijzigen onder de voorwaarden als hierin opgenomen.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

1.1 In deze Overeenkomst hebben de volgende begrippen beginnend met een hoofdletter de navolgende betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald:

“**Adviesraad**”: een orgaan bestaande uit een door de Vergadering te bepalen aantal Participanten.

“**Artikel**”: een artikel van deze Overeenkomst.

“**Begeleidingsfee**”: heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus (als Begeleidingsvergoeding).

“**Beheerder**”: Annexum Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres: Strawinskyiaan 485, 1077 XX Amsterdam, dan wel haar rechtsopvolger, in haar hoedanigheid van beheerder van de Vennootschap uit hoofde van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

“**Beheervergoeding**” heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

“**Bewaarder I**”: Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Strawinskyiaan 485 G-toren, 1077 XX Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30176991, dan wel haar rechtsopvolger, in haar hoedanigheid van bewaarder van het Vennootschapsvermogen uit hoofde van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

“**Bewaarder II**”: Stichting Supermarkt Fonds Nederland V, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Strawinskylaan 485 G-toren, 1077 XX Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30182736, dan wel haar rechtsopvolger, in haar hoedanigheid van bewaarder van het Vennootschapsvermogen uit hoofde van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

“**Bewaarder III**”: Stichting Supermarkt Fonds Nederland VI, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Strawinskylaan 485 G-toren, 1077 XX Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30187753, dan wel haar rechtsopvolger, in haar hoedanigheid van bewaarder van het Vennootschapsvermogen uit hoofde van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

“**Bewaarders**”: Bewaarder I, Bewaarder II en Bewaarder III gezamenlijk.

“**Bewaarvergoeding**”: betreft de vergoeding voor het bestuur van de Bewaarders voor haar werkzaamheden zoals beschreven in de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

“**Beherend Vennoot**”: Supermarkt Fonds Nederland Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam, dan wel haar rechtsopvolger, in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de Vennootschap.

“**Emissiekosten**”: heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

“**Financiering**”: heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

“**Fondskosten**”: heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

“**Instapvergoeding**”: heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

“**MyAnnexum**”: een afgeschermd deel van de website van de Beheerder, waarvoor de Participant relevante documenten of kennisgevingen in elektronische vorm ter beschikking kunnen worden gesteld.

“**Operationele Kosten**”: alle uitgaven met betrekking tot de exploitatie van het Vennootschap en het Vastgoed die niet uitdrukkelijk voor rekening komen van de Beheerder waaronder de Fondskosten en zoals nader omschreven in het Prospectus, doch exclusief rentelasten en aflossingen verband houdende met de Financiering.

“**Overeenkomst**”: deze overeenkomst van vennootschap.

“**Overeenkomst van Beheer en Bewaring**”: de overeenkomst zoals aangegaan tussen onder meer de Bewaarders en de Beheerder op of omstreeks de datum van de 2015 Overeenkomst, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

“**Performance fee**”: heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus (als Performancevergoeding).

“**Participatie**”: een evenredig aandeel in het Vennootschapsvermogen, met inachtneming van deze Overeenkomst.

“**Participant**” of “**Commanditair Vennoot**”: (rechts)personen die tot de Vennootschap zijn toegetreden als commanditair vennoot met inachtneming van deze Overeenkomst.

“**Prospectus**”: het prospectus houdende informatie betreffende de Vennootschap en de Participaties, gedateerd 31 januari 2019, dan wel het laatst goedgekeurde prospectus van latere datum.

“**Uitstapvergoeding**”: heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

“**Vastgoed**”: al naar gelang de context voorschrijft, het registergoed als nader beschreven in het Prospectus, dan wel een nadien door de Vennootschap verworven vastgoedbelegging.

“**Property Management Vergoeding**”: heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

“**Vennootschap**”: de commanditaire vennootschap, als bedoeld in artikel 19 Wetboek van Koophandel onder de voorwaarden als opgenomen in deze Overeenkomst.

“**Vennootschapsvermogen**”: het verschil, uitgedrukt in Euro's, van de intrinsieke waarde van de goederen (waaronder het Vastgoed) van de Vennootschap en de verplichtingen van de Vennootschap, vastgesteld door of namens de Beheerder met inachtneming van deze Overeenkomst.

“**Vennoten**”: de Beherend Venoot en de Commanditair Vennoten gezamenlijk.

“**Vergadering**”: een vergadering van Vennoten als bedoeld in Artikel 18.

1.2 Tenzij anders bepaald, betekent elke verwijzing in deze Overeenkomst naar:

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

1.3 De aanhef van artikelen zijn uitsluitend gemakshalve of ter verwijzing bedoeld.

1.4 In deze Overeenkomst omvatten woorden en uitdrukkingen in het enkelvoud tevens, indien de context dit toelaat of vereist, het meervoud en vice versa en omvatten mannelijke woorden en uitdrukkingen, indien de context dit toelaat of vereist, het vrouwelijk en het onzijdig en vice versa.

1.5 In de Overeenkomst van Beheer en Bewaring en het Prospectus dient, waar toepasselijk, voor “Maatschap” “Vennootschap” te worden gelezen.

1.6 Voor hetgeen dat niet geregeld is in deze Overeenkomst dient zoveel als mogelijk het Prospectus te worden gevolgd.

2 NAAM, STATUS, ZETEL EN DUUR

2.1 De naam van de Vennootschap is: Supermarkt Fonds Nederland C.V.

2.2 Het is uitdrukkelijk de intentie van de Vennoten dat de Vennootschap is aan te merken -en zal blijven aan te merken- als een besloten commanditaire vennootschap in fiscale zin en daarmee niet als een open commanditaire vennootschap in de zin van artikel 2 lid 3 onder c, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen. De Vennootschap is tevens aan te merken als een “beleggingsfonds” in de zin van

artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht. Het is uitdrukkelijk de intentie van de Vennoten dat de Vennootschap voor overdrachtsbelastingdoeleinden een "in aandelen verdeeld kapitaal" heeft, waarbij elke Participatie in de Vennootschap recht geeft op een evenredig aandeel van het Vennootschapsvermogen.

2.3 De Vennootschap heeft haar zetel en centrum van optreden naar buiten in Amsterdam.

2.4 De Vennootschap is, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 en Artikel 20.1, aangegaan voor onbepaalde tijd, doch in beginsel ten minste voor zeven (7) jaar te rekenen vanaf het aangaan van de Maatschap, te weten 1 oktober 2010.

3 DOEL

De Vennootschap heeft ten doel het vragen en verkrijgen van gelden en andere goederen ter collectieve belegging, ten tijde van het aangaan van de Vennootschap in het bijzonder in het Vastgoed, teneinde de Vennoten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen, één en ander in de ruimste zin van het woord daaronder begrepen het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van het Vastgoed en andere goederen van de Vennootschap.

4 TOETREDING, INBRENG EN PARTICIPATIES

4.1 De Beherend Vennoot brengt zijn werkzaamheid en deskundigheid in de Vennootschap in.

4.2 Het kapitaal van de Vennootschap is verdeeld in Participaties. Participanten treden toe tot de Vennootschap door het verkrijgen van Participaties, hetzij door middel van overdracht hetzij uitgifte van Participaties. Beide mogelijke toetredingen geschieden tegen betaling van een koopprijs respectievelijk inbreng van kapitaalstortingen.

4.3 De deelgerechtigheid van elk van de Participanten is gelijk aan het aantal door deze Participanten gehouden Participaties.

4.4 Voor zover in deze Overeenkomst niet uitdrukkelijk anders is bepaald, kan een Participant niet worden verplicht tot verdere inbreng dan zoals beschreven in Artikel 4.2.

4.5 Toetreding of vervanging van Commanditaire Vennoten, buiten het geval van vererving of legaat, kan slechts plaatsvinden met toestemming van alle vennoten, behorende zowel als commanditaire, een en ander met inachtneming van het in Artikel 7 bepaalde. Toetreding door een ander dan een natuurlijke of Nederlandse rechtspersoon is uitsluitend mogelijk indien gewaarborgd is dat de Vennootschap niet kwalificeert of zal kwalificeren als een open commanditaire vennootschap als bedoeld in artikel 2, lid 3 sub c van de Algemene wet inzake rijksbelastingen.

4.6 Participaties luiden op naam. Er worden geen bewijs- of toonderstukken voor Participaties uitgegeven.

4.7 Indien een Participatie behoort tot een gemeenschap kunnen de deelgenoten die zijn gerechtigd tot die gemeenschap de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten slechts uitoefenen door één (1) door hen schriftelijk aangewezen of door de rechter benoemde vertegenwoordiger.

4.8 Het is een Participant niet toegestaan de Vennootschap jegens hem op te zeggen en zich terug te trekken uit de Vennootschap, een en ander behoudens het bepaalde in Artikel 7.

5 VENNOOTSCHAPSVERMOGEN

5.1 De Beherend Vennoot zal zich inspannen dat door de Vennootschap te verkrijgen en te houden goederen (waaronder het Vastgoed) en verplichtingen op naam van de Bewaarders staan welke deze goederen en verplichtingen houden voor rekening en risico van de Participanten, naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties.

5.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 17, komen alle winsten en verliezen van de Vennootschap ten gunste respectievelijk ten laste van de Participanten in verhouding tot de door hen gehouden Participaties, met dien verstande dat geen van de Participanten draagplichtig is voor verliezen van de Vennootschap voor zover deze het bedrag van hun inbrengverplichting zoals bedoeld in Artikel 4.2 te boven gaat.

6 REGISTER

6.1 Elke Participant wordt voor ieder van de door hem gehouden Participaties gecrediteerd in de boeken van de Vennootschap.

6.2 De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze draagt zorg voor het bijhouden van een register waar de namen en adressen van de Participanten, alsmede het aantal gehouden Participaties en de respectievelijke bankrekeninggegevens worden ingeschreven. De Participant is verantwoordelijk voor de juiste, tijdige en volledige verstrekking van zijn gegevens - alsook van de wijzigingen daarin - aan de Beherend Vennoot met een kopie aan de Beheerder. Voor zover daaraan niet wordt voldaan, zal onjuiste of onvolledige vermelding in het register van zijn gegevens voor rekening en risico komen van de desbetreffende Participant.

6.3 In het geval van een vertegenwoordiger van een Participant zoals bedoeld in Artikel 4.8, worden ook deze gegevens door de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze in het register opgenomen.

6.4 Van elke inschrijving als bedoeld in Artikelen 6.1 en 6.3, en van iedere mutatie in de inschrijving, ontvangen de Participanten op hun verzoek kosteloos een uittreksel (met betrekking tot hun eigen inschrijving) van de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze. Het uittreksel belichaamt geen rechten.

7 OVERDRACHT EN BEZWARING PARTICIPATIES

7.1 Behoudens in het geval van vererving of legaat of iedere andere toegestane vorm van verkrijging van Participaties (door uitgifte dan wel overdracht) met inachtneming van het besluit van de Minister van Financiën van 15 december 2015, nummer BLKB2015/1209M, Stcrt. 2015, nr. 46505, is:

- (a) toetreding tot de Vennootschap; en
- (b) verandering van de relatieve gerechtigdheid tot de Vennootschapsvermogen van de houder(s) van Participaties, waarvan onder meer sprake kan zijn bij de overdracht van Participaties aan een (andere) Participant in overeenstemming met dit Artikel 7, uitsluitend mogelijk na verkregen unanieme schriftelijke toestemming - verkregen in een Vergadering of door schriftelijke raadpleging buiten Vergadering - van alle Vennoten. Indien na de totstandkoming van deze Overeenkomst het besluit van de Minister van Financiën van 15 december 2015, nummer BLKB2015/1209M, Stcrt. 2015 nr. 46505 wijzigt, zal de regeling van dit Artikel zodanig moeten worden uitgelegd als met inachtneming van die wijziging.

Indien voor een toetreding of een verandering in de relatieve gerechtigdheid tot het Vennootschapsvermogen – zoals onder (a) en (b) hierboven beschreven - toestemming is verzocht door schriftelijke raadpleging buiten Vergadering en die toestemming niet binnen vier (4) weken door één of meerdere Participanten wordt geweigerd, wordt toestemming geacht door alle Participanten te zijn verleend. De Beherend Vennoot dient te allen tijde actief op het verzoek om toestemming te reageren en is bevoegd zijn toestemming al dan niet onder opgaaf van redenen te onthouden. Bedoelde termijn van vier (4) weken vangt aan op de dag na die waarop aan alle Vennoten schriftelijke toestemming is verzocht. Participanten worden geacht hun toestemming niet op onredelijke gronden te onthouden.

7.2 Participaties zijn uitsluitend met inachtneming van het bepaalde in Artikel 7.1 en 7.2 overdraagbaar. Een Participant zal bij de Beherend Vennoot kenbaar maken zijn Participaties, al dan niet gedeeltelijk, over te willen dragen, onder opgave van de naam van degene aan wie hij wenst over te dragen. Indien de Participant geen koper voor zijn Participatie heeft zal de Beherend Vennoot onder de overige Participanten polsen of daar geïnteresseerden voor zijn.

- 7.3 De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder kan met inachtneming van op de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder toepasselijke wet- en regelgeving besluiten tot het faciliteren van de overdrachtsprocedure zoals omschreven in Artikel 7.1 en 7.2 op een door de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze vast te stellen tijdstip. De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze brengt voor de overdrachtprocedure een bedrag van € 250 incl. btw per overdracht in rekening aan de Participant die zijn Participaties wenst over te dragen.
- 7.4 De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder kan met inachtneming van op de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder toepasselijke wet- en regelgeving en het bepaalde in Artikel 7.1 besluiten tot het faciliteren van het uittreden van Participanten anders dan de wijze van uittreden als bedoeld in de Artikelen 13 en 14 en het betalingsverkeer in verband daarmee op een door de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder vast te stellen tijdstip en voor de overdracht, danwel de inkoop en gelijktijdige uitgifte van de Participaties en de (financiële) afwikkeling daarvan een vergoeding in rekening brengen bij de uittredende Participant, de Uitstapvergoeding, en in het kader van de uittreding toetredende Participant, de Instapvergoeding. Het tijdstip, de hoogte van de Uitstapvergoeding en de Instapvergoeding, of deze ten gunste van de Vennootschap, de Beherend Vennoot of de Beheerder komen en de overige voorwaarden waaronder uittreding en toetreding kan plaatsvinden zullen in overeenstemming met Artikel 22 aan de Participanten kenbaar worden gemaakt. Ingekochte Participaties gaan per de dag van inkoop teniet.
- 7.5 Het is een Participant niet toegestaan Participaties te bezwaren noch een derde als deelgenoot van hun Participaties aan te nemen.

8 BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

- 8.1 Onverminderd het in de Overeenkomst van Beheer en Bewaring bepaalde met betrekking tot het uitvoeren van werkzaamheden door de Beheerder, wordt de Vennootschap in en buiten rechte vertegenwoordigd en worden beheers- en beschikkingshandelingen ter zake van het Vennootschapsvermogen uitsluitend verricht door de Beherend Vennoot dan wel de door hem ingeschakelde Beheerder.
- 8.2 Een Participant zal zich onthouden van het verrichten van beheers- en beschikkingshandelingen ten behoeve van de Vennootschap, zal niet optreden als gevolmachtigde van de Beherend Vennoot en is niet bevoegd rechtshandelingen te verrichten in de naam van de Vennootschap.
- 8.3 De Beherend Vennoot heeft het beheer van de Vennootschap opgedragen aan de Beheerder. De Beheerder vervult zijn beheertaak met inachtneming van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

9 KOSTEN EN VERGOEDINGEN

9.1 De volgende vergoedingen komen ten laste van de Vennootschap:

- (a) de Beheervergoeding;
- (b) de Performance fee;
- (c) de Begeleidingsfee; en
- (d) de Property Management Vergoeding.

9.2 De Operationele Kosten komen voor rekening van de Vennootschap.

9.3 De Uitstapvergoeding en de Instapvergoeding komen ten goede aan de Vennootschap, tenzij anders aan de Participanten kenbaar gemaakt.

10 BEPERKING VAN AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING

- 10.1 De Beherend Vennoot is uitsluitend aansprakelijk jegens de Participanten voor door hen geleden verliezen in verband met de uitvoering van zijn plichten en verantwoordelijkheden ingevolge deze Overeenkomst indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel in rechte wordt bepaald dat het verlies rechtstreeks is veroorzaakt door bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting door de Beherend Vennoot. De Beherend Vennoot is niet aansprakelijk voor verlies geleden door de Participanten als gevolg van het handelen of nalaten van een derde of als gevolg van het handelen of nalaten van de Beherend Vennoot veroorzaakt doordat de Beherend Vennoot vertrouwt op een voorstelling of garantie van een Participant.
- 10.2 Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, worden de Beherend Vennoot en de bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen van de Beherend Vennoot gevrijwaard uit het Vennootschapsvermogen jegens alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, arbitrale en rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die hen of een van hen wordt opgelegd in de uitvoering van de taken en verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting.

11 VERVANGING BEHEREND VENNOOT

- 11.1 De Beherend Vennoot is gerechtigd om met inachtneming van een opzegtermijn van zes (6) maanden zijn werkzaamheden te beëindigen. Alsdan is de Beherend Vennoot verplicht om zodanige maatregelen te treffen die noodzakelijk, nuttig of wenselijk zijn ter continuering van een verantwoord beheer respectievelijk bewaring van het Vennootschapsvermogen, daaronder begrepen het aanzoeken van een nieuwe beherend vennoot.
- 11.2 Alvorens maatregelen te treffen als bedoeld in Artikel 11.1 zal de Beherend Vennoot steeds, tenzij spoedeisende omstandigheden uitstel daarvan niet rechtvaardigen, een Vergadering bijeenroepen, waarbij door hem aan de Vergadering een voorstel tot het treffen van zodanige maatregelen ter goedkeuring wordt voorgelegd. Voor zover genoemde maatregelen, vanwege spoedeisende omstandigheden, reeds zijn getroffen zonder bijeenroeping van een Vergadering, zal de Beherend Vennoot onverwijld nadat zodanige maatregelen zijn getroffen, tot bijeenroeping van de Vergadering overgaan met het verzoek de getroffen maatregelen achteraf goed te keuren.
- 11.3 Indien de Beherend Vennoot, bij schriftelijke mededeling te richten aan alle Participanten, het voornemen te kennen geeft zijn taken te willen neerleggen, draagt de Beherend Vennoot er zorg voor dat binnen een termijn van vier (4) weken nadat deze mededeling is verzonden een Vergadering wordt belegd om in de benoeming van een nieuwe beherend vennoot te voorzien.
- 11.4 Onverminderd het bepaalde in de Artikel 11.1 defungeert de Beherend Vennoot door:
- (a) zijn ontbinding;
 - (b) zijn eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement;
 - (c) zijn (onherroepelijke) faillietverklaring,
- in welk geval de Beherend Vennoot ervoor zorg draagt dat binnen een termijn van vier (4) weken een Vergadering wordt belegd om in de benoeming van een nieuwe beherend vennoot.
- 11.5 De Beherend Vennoot is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met de Vennootschap alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan een nieuwe beherend vennoot noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.

12 VERKOOP EN VERVREEMDING VASTGOED

- 12.1 Een besluit tot verkoop en vervreemding van het Vastgoed, komt tot stand op voorstel van de Beherend Vennoot aan de Vergadering welk voorstel, behoudens onvoorziene ontwikkelingen ten aanzien van het Vastgoed, niet eerder dan zeven (7) jaar na 1 oktober 2010 zal worden gedaan. Een voorstel tot verkoop en vervreemding van het Vastgoed kan tevens inhouden de verkoop van alle Participaties aan een kopende partij.
- 12.2 Een besluit tot verkoop en vervreemding van het Vastgoed dat genomen wordt gedurende de eerste zeven (7) jaar na 1 oktober 2010 behoeft de goedkeuring van de Vergadering van Vennoten aangenomen met ten minste negentig procent (90%) van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering waarin ten minste honderd procent (100%) van het Vennootschapsvermogen is vertegenwoordigd. Indien in deze Vergadering niet het vereiste quorum van ten minste honderd procent (100%) van het Vennootschapsvermogen is vertegenwoordigd, zal een tweede Vergadering worden bijeengeroepen ten aanzien van welke Vergadering de gestelde quorumeis niet geldt.
- 12.3 Het bepaalde in de Artikelen 12.1 en 12.2 is niet van toepassing in geval het gemoeide belang van het besluit niet 3% van het vermogen van de Vennootschap te boven gaat. Het bepaalde in Artikel 19.3 blijft onverminderd van toepassing.

13 UITTREDING

13.1 Een Participant treedt uit de Vennootschap door:

- (a) aanvraag van surseance van betaling van de Participant;
- (b) (onherroepelijke) faillietverklaring van de Participant;
- (c) doordat de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen ten aanzien van de Participant van toepassing is verklaard;
- (d) door zijn overlijden;
- (e) door de rechter in de gevallen die de wet bepaalt.

- 13.2 Van de gevallen als bedoeld onder Artikel 13.1 (a), (b), (c) en (d) wordt de Beherend Vennoot onverwijld schriftelijk op de hoogte gesteld door (de bewindvoerder of curator van) de Participant.

14 VOORTZETTING

- 14.1 Bij toetreding of uittreding van Participanten bestaat de Vennootschap voort tussen de Beherend Vennoot, de bestaande en, in het geval van toetreding, de nieuwe Participant(en), tenzij er op enig moment naast de Beherend Vennoot minder dan een (1) Participant over is. In het laatste geval wordt de Vennootschap beëindigd en vereffend conform het bepaalde in Artikel 19.
- 14.2 In geval van overlijden van een Participant wordt de Beherend Vennoot onverwijld schriftelijk op de hoogte gesteld door de rechtsopvolger(s) onder algemene titel van de overleden Participant onder overlegging van een verklaring van erfrecht. Bij het overlijden van de Participant wordt de Vennootschap voortgezet met de erfgenaam c.q. erfgenamen), tenzij de erfgenaam of erfgenamen de verkregen Participaties overdraagt c.q. overdragen aan (een) andere Participant(en) ingevolge het bepaalde in Artikel 7.

- 14.3 Bij uittreding van een Participant anders dan als in de Artikelen 7.4 en 14.2, nemen de andere Participanten die de Vennootschap, tezamen met de Beherend Vennoot, voortzetten de door de uittredende Participant gehouden Participaties in onderling overleg over tegen betaling door de andere voortzettende Participanten aan de uittredende Participant van de laatst vastgestelde intrinsieke waarde van die Participatie(s) en uitsluitend na verkregen unanieme schriftelijke toestemming - verkregen in een Vergadering of door schriftelijke raadpleging buiten Vergadering - van alle Vennoten. In het geval geen of niet alle Participatie(s) van de uittredende Participant worden overgenomen, zullen de (resterende) Participaties pro rata worden verdeeld over de voortzettende Participanten onder voldoening van de verschuldigde tegenprestatie zoals voornoemd.
- 14.4 Onverminderd het bepaalde in Artikel 7, verleent ieder van de Participanten hierbij aan de Beherend Vennoot een onherroepelijke volmacht om bij (a) de eigen uittreding uit de Vennootschap op grond van deze Overeenkomst en (b) uittreding uit de Vennootschap van een andere Participant op grond van deze Overeenkomst, voor en namens hem alle leveringshandelingen alsmede alle rechtshandelingen te verrichten die noodzakelijk, nuttig of wenselijk zijn in verband met de (i) uittreding van de desbetreffende Participant, (ii) voortzetting van de Vennootschap alsmede (iii) overdracht van Participatie(s). Ter voorkoming van enig misverstand, wordt uitdrukkelijk bepaald dat de hier bedoelde volmacht geen betrekking heeft op het verlenen van toestemming als bedoeld in Artikel 7.
- 14.5 Betaling van de tegenprestatie aan de uittredende Participant voor die Participaties die niet in onderling overleg door de overblijvende Participanten worden overgenomen, is eerst opeisbaar bij ontbinding van de Vennootschap en zal uit het liquidatiesaldo worden voldaan. Indien het liquidatiesaldo hiertoe niet toereikend, vervalt het recht op de tegenprestatie. Eventuele kosten zoals bijvoorbeeld kosten ter vaststelling van de intrinsieke waarde, verschuldigde overdrachtsbelasting en notariskosten worden in mindering gebracht.
- 14.6 Met uitsluiting van ieder ander hebben de overblijvende Participanten en de Beherend Vennoot die de Vennootschap voortzetten, het recht zulks te doen onder de naam van de Vennootschap.

15 WAARDERING VAN HET VENNOOTSCHAPSVERMOGEN

- 15.1 Voor zover benodigd voor de overdracht of uitgifte van Participaties of voor verslaggevingsdoeleinden, zal de waarde van het Vennootschapsvermogen worden bepaald en wel overeenkomstig de waarderingsgrondslagen zoals omschreven in het Prospectus.

16 BOEKJAAR EN JAARREKENING

- 16.1 Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
- 16.2 De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze stelt de jaarrekening (bestaande uit een balans, een winst- en verliesrekening en de toelichting daarop) op zodanig dat deze uiterlijk binnen zes (6) maanden na het verstrijken van het boekjaar, voorzien van een verklaring van een deskundige ter zake van de getrouwheid van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de Vennootschap en van het resultaat over het betreffende boekjaar, kan worden vastgesteld door de Vergadering van Vennoten. De toelichting bevat onder meer een overzicht van het verloop van de waarde en de samenstelling van de beleggingen van de Vennootschap per het einde van het boekjaar alsmede, voor zover mogelijk, een vergelijkend overzicht over de exploitatieperiode (sinds 1 oktober 2010) van de intrinsieke waarde van de Vennootschap. De Beherend Vennoot stelt de opgestelde jaarrekening ter beschikking aan de Participanten met een uitnodiging tot het bijwonen van een Vergadering ter bespreking van de zaken van de Vennootschap en het gevoerde beleid en ter goedkeuring van de jaarrekening.
- 16.3 Uiterlijk negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar zendt de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze de door hem opgestelde halfjaarcijfers van de Vennootschap aan het adres van de Participanten alsmede een opgave van de beleggingen van de Vennootschap en de intrinsieke waarde van de Vennootschap.
- 16.4 Een Participant kan de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers slechts inzien via een door de Vennootschap aan te wijzen accountant als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

17 RESULTAAT EN UITKERINGEN

- 17.1 Uitkeringen ten laste van de winst- en verliesrekening ingevolge hetgeen bepaald is in dit Artikel geschieden na vaststelling van de jaarrekening door de Vergadering van Participanten.
- 17.2 Uit de beschikbare liquiditeit komt allereerst een bedrag van (maximaal) € 500,00 toe aan de Beherend Vennoot. De Participanten zijn gerechtigd tot het restant van de beschikbare liquiditeit naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties.
- 17.3 De uitkeringen als bedoeld in Artikel 17.2 zullen op een door de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze vast te stellen tijdstip worden gedaan, onder inhouding van eventueel verschuldigde belastingen. De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze is bevoegd tot het doen van voorlopige uitkeringen als dan niet ten laste van de reserves van de Vennootschap indien de (verwachte) liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan overeenkomstig Artikel 17.1.
- 17.4 De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze stelt de Participanten in kennis van de hoogte van de betaalbaarstelling en de samenstelling van (voorlopige) uitkeringen. Uitkering vindt plaats in contanten door bijschrijving op de bankrekening van de Participant als opgenomen in het register als bedoeld in Artikel 6. De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze heeft de bevoegdheid te bepalen dat een gedeelte van de beschikbare liquiditeit niet wordt uitgekeerd indien de (verwachte) liquiditeit of solvabiliteit van de Vennootschap dat verlangt dan wel een hoger bedrag uit te keren indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan, zulks naar het uitsluitend oordeel van de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze.
- 17.5 Alle verliezen welke voortvloeien uit, of verband houden met het beheer van de Vennootschapvermogen, komen in de interne verhoudingen ten laste van de Participanten in verhouding tot de door hen gehouden Participaties, met dien verstande dat Participanten niet draagplichtig zijn voor verplichtingen van de Vennootschap die hun inbrengverplichting zoals bedoeld in Artikel 4.2 te boven gaat.

18 VERGADERINGEN

- 18.1 Onverminderd het overigens ter zake bepaalde in deze Overeenkomst, wordt een Vergadering door of namens de Beherend Vennoot bijeengeroepen:

- (a) op voorstel van de Beheerder; of
- (b) op verzoek van de Bewaarders.

Ingeval van een voorstel tot Vergadering door de Beheerder zal de Beherend Vennoot dan wel namens deze de Beheerder onverwijld, en in elk geval binnen vijf (5) werkdagen na de dag van ontvangst van het schriftelijk verzoek, overgaan tot het uitroepen van een Vergadering. Een dergelijk verzoek als bedoeld onder (b) wordt op schrift gesteld en gericht aan de Beherend Vennoot met een kopie aan de Beheerder, vergezeld van een voorstel over welke agendapunten en voorstellen zal worden vergaderd. Iedere Participant kan de Bewaarder verzoeken een dergelijk verzoek in te dienen. De Bewaarder zal slechts overgaan tot het indienen van een voorstel tot Vergadering indien, naar zijn uitsluitend oordeel, een zwaarwegend algemeen belang van de Vennoten bij het houden van Vergadering gediend is, rekening houdend met onder meer de spoedeisendheid en de tijd die nog resteert tot de jaarlijkse reguliere Vergadering. Ingeval van een verzoek tot vergadering door de Bewaarder zal de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze zo snel als praktisch mogelijk, en in elk geval binnen dertig (30) dagen na de dag van ontvangst van het schriftelijk verzoek overgaan tot het uitroepen van een Vergadering en bij gebreke daarvan zal de Bewaarder bevoegd zijn tot het uitroepen van de Vergadering.

- 18.2 De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze roept een Vergadering bijeen door de Participanten daartoe uit te nodigen door een daartoe strekkende schriftelijke mededeling niet later dan de vijftiende (15e) dag voor die Vergadering, waarbij wordt aangegeven op welke datum, tijdstip en plaats de Vergadering zal worden gehouden en over welke agendapunten en voorstellen zal worden beraadslaagd.

- 18.3 De Vergadering wordt voorgezeten door de Beherend Vennoot of de Beheerder dan wel een door haar aangewezen derde. De voorzitter wijst de secretaris aan. Tenzij van het ter Vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende Vergadering, dan wel vastgesteld door een volgende Vergadering.
- 18.4 Besluiten van de Vergadering worden genomen, tenzij in deze Overeenkomst anders is bepaald, bij gewone meerderheid van stemmen. Elke Participatie geeft recht op één (1) stem in de Vergadering. De Beherend Vennoot heeft uitsluitend een adviserende stem.
- 18.5 De Vennoten kunnen alle besluiten, welke zij in vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering nemen, met inachtneming van de vereisten zoals deze voor dergelijke besluiten in Vergadering gelden. Het uitbrengen van stem buiten vergadering kan plaatsvinden per e-mail, of andere schriftelijke wijze. Van een besluit, als bedoeld in lid 1, wordt melding gemaakt in het notulenregister van de Vergadering en bovendien worden de bescheiden, waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de vergadering van vennoten bewaard en wordt, zodra het besluit is genomen, daarvan schriftelijk aan alle vennoten mededeling gedaan.

19 ADVIESRAAD

- 19.1 Leden van de Adviesraad worden benoemd tijdens een Vergadering voor een periode van vier (4) jaar.
- 19.2 De Adviesraad beslist bij meerderheid van stemmen van alle in functie zijnde leden, na raadpleging van alle in functie zijnde leden.
- 19.3 De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder behoeft voor de navolgende besluiten de goedkeuring van de Adviesraad:
- het aangaan van overeenkomsten, waarbij ten behoeve van de Vennootschap een bankkrediet wordt verleend;
 - het ter leen verstrekken van gelden, alsook het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruik maken van een ten behoeve van de Vennootschap verleend bankkrediet;
 - het stellen van zekerheid ten laste van de Vennootschap;
 - het aangaan van vaststellingsovereenkomsten;
 - het optreden in rechte, daaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, doch met uitzondering van het nemen van die maatregelen, die geen uitstel gedogen;
 - de gehele of gedeeltelijke verkoop van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap; en
 - de uitbreiding van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap.

Het ontbreken van voormelde goedkeuring kan noch door, noch aan de Vennootschap worden tegengeworpen, onverminderd de interne verantwoordelijkheden van de Beherend Vennoot.

- 19.4 De leden van de Adviesraad genieten geen beloning, behoudens een vergoeding, die jaarlijks wordt vastgesteld tijdens de Vergadering.
- 19.5 Overeenkomstig de Overeenkomst van Beheer en Bewaring dient de Beheerder de begroting ter goedkeuring aan de Adviesraad voor te leggen (artikel 2) alsmede een vermogensopstelling en een staat van baten en lasten (met verwachte uitkering aan de Participanten) met toelichting aan de Adviesraad te laten toekomen (artikel 9).

20 ONTBINDING EN VEREFFENING

20.1 De Vennootschap zal worden ontbonden:

- door een besluit van de Vergadering, welk besluit niet eerder kan worden genomen dan na het verstrijken van zeven (7) jaar na 1 oktober 2010;
- door een daartoe strekkend besluit van de Beherend Vennoot nadat het Vastgoed is verkocht en overgedragen;

- (c) door ontbinding van de Vennootschap krachtens onherroepelijke rechterlijke beslissing;
- (d) op het moment dat er naast de Beherend Vennoot geen Participant meer participeert in de Vennootschap.

Een besluit tot ontbinding als bedoeld onder (a) kan slechts worden genomen met ten minste $\frac{3}{4}$ (75%) van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering waarin ten minste vijftig procent (50%) van het Vennootschapsvermogen is vertegenwoordigd. Indien in deze Vergadering niet het vereiste quorum van ten minste vijftig procent (50%) van het Vennootschapsvermogen is vertegenwoordigd, zal een tweede Vergadering worden bijeengeroepen ten aanzien van welke Vergadering de gestelde quorumeis niet geldt.

20.2 Bij beëindiging van de Vennootschap wordt het Vennootschapsvermogen vereffend door de Beherend Vennoot. De Vennootschap zal alsdan voortbestaan voor het doel van vereffening. De relevante bepalingen van deze overeenkomst blijven gelden totdat de vereffening zal zijn beëindigd.

20.3 Na beëindiging van de Vennootschap en voldoening van alle verplichtingen aan derden, waaronder de Begeleidingsfee en de Performance fee en de aan de verkoop van het Vastgoed verbonden kosten en de onder de Financiering af te lossen bedragen, wordt de Vennootschapsvermogen uitgekeerd overeenkomstig het bepaalde in Artikel 17.1.

21 WIJZIGINGEN IN DEZE OVEREENKOMST

21.1 Uitgezonderd wijzigingen die verband houden met het bepaalde in Artikel 21.2 en in het geval van ondergeschikte aanpassingen, zoals bijvoorbeeld tekstueel van aard, kan deze Overeenkomst uitsluitend worden gewijzigd door een besluit van de Vergadering, op voorstel van de Beherend Vennoot en na goedkeuring van de Adviesraad, genomen met ten minste $\frac{3}{4}$ (75%) van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering waarin ten minste vijftig procent (50%) van het Vennootschapsvermogen is vertegenwoordigd. Indien in deze Vergadering niet het vereiste quorum van ten minste vijftig procent (50%) van het Vennootschapsvermogen is vertegenwoordigd, zal een tweede Vergadering worden bijeengeroepen ten aanzien van welke Vergadering de gestelde quorumeis niet geldt.

21.2 Wijziging van Artikel 4.5 en Artikel 7 behoeft de toestemming van alle Vennoten, welke toestemming kan worden gegeven op dezelfde wijze als bepaald in Artikel 7 voor (onder andere) de overdracht van Participaties.

21.3 De Participanten verlenen hierbij een onherroepelijke en onvoorwaardelijke last met privaatieve werking en volmacht aan de Beherend Vennoot om te besluiten tot wijziging van deze Overeenkomst en dat besluit uit te voeren, er toe strekkende dat deze Overeenkomst in verband met het in lijn brengen van deze Overeenkomst met wet- en regelgeving zodanig wordt gewijzigd dat de fiscale behandeling van de Vennootschap en de Participanten niet althans zo weinig mogelijk wijzigt, dat de Vennootschap zo mogelijk zal voortbestaan als een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, een en ander onder behoud, voor zover als mogelijk, (van de strekking) van de bepalingen van deze overeenkomst, alsmede om al datgene te verrichten wat noodzakelijk, nuttig of wenselijk in verband met het voorgaande is waaronder uitdrukkelijk is begrepen het verrichten van eventuele rechtshandelingen tot inbreng of levering van alle goederen van de Vennootschap (of behorend tot de Vennootschapsvermogen) in respectievelijk aan de rechtspersoon indien de Vennootschap rechtspersoonlijkheid zal verkrijgen.

22 KENNISGEVINGEN

Alle mededelingen, verzoeken, kennisgevingen of toezending van overige documentatie met betrekking tot deze Overeenkomst kunnen, ter keuze van de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze, plaatsvinden op de website, alsmede van de Beheerder, op MyAnnexum, op het door de Participant opgegeven e-mailadres, dan wel op een andere door de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze te bepalen schriftelijke wijze. Voorzover in deze Overeenkomst wordt bepaald dat een mededeling, verzoek, kennisgeving of toezending van overige documentatie zal geschieden aan het adres van een Participant worden de in dit Artikel genoemde wijze van toezending daaronder begrepen.

Kennisgevingen aan de Beherend Venoot, de Beheerder of de Bewaarder moeten worden gericht:

als aan de Beherend Venoot:

Supermarkt Fonds Nederland Beheer B.V.
Ter attentie: de directie
Adres: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam
E-mail: info@annexum.nl

als aan de Beheerder:

Annexum Beheer B.V.
Ter attentie: de directie
Adres: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam
E-mail: info@annexum.nl

als aan de Bewaarders:

Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV
Stichting Supermarkt Fonds Nederland V
Stichting Supermarkt Fonds Nederland VI
Ter attentie: het bestuur
Adres : Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam
E-mail: info@annexum.nl

23 TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER

23.1 Deze overeenkomst is uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

23.2 Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst, dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht door de Rechtbank te Amsterdam.

(handtekeningenpagina volgt)

ALDUS getekend te Amsterdam,

Annexum Beheer B.V.

Datum:

door: H.W. Boissevain
directeur

Supermarkt Fonds Nederland Beheer B.V.
Door SGG Financial Services B.V.

Datum:

door:

door:

Bijlage B. Statuten Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV, V en VI

STATUTENWIJZIGING

(Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV)

Op twintig oktober tweeduizend zeventien is voor mij, mr. Edward Richard Schaeffers, hierna te noemen: “notaris”, als waarnemer van mr. Paul Albert Elisabeth Kerckhoffs, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen: de heer mr. Michael Rib, geboren te Haarlem op zeven november negentienhonderdnegentig, met kantooradres Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam. De comparant heeft het volgende verklaard: Het bestuur van Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Amsterdam en met adres: Strawinskylaan 4B5, G-Toren, 1077 XX Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30176991 (stichting) heeft op negentien oktober tweeduizend zeventien besloten de statuten van de stichting te wijzigen, alsmede om de comparant te machtigen deze akte te doen passeren. Van deze besluitvorming blijkt uit een bestuursbesluit dat in kopie aan deze akte is gehecht (Bijlage). Op grond van artikel 9.2 van de statuten van de stichting behoeft een besluit van het bestuur tot statutenwijziging de voorafgaande goedkeuring van het bestuur van Maatschap Supermarkt Fonds Nederland, kantoorhoudende te Amsterdam (maatschap). Blijkens een koepelovereenkomst inzake herstructurering Maatschap Supermarkt Fonds Nederland van twaalf oktober tweeduizend vijftien, waarvan een kopie zonder bijlagen aan deze akte is gehecht (Bijlage), is (i) het vermogen van de maatschap overgedragen aan en zijn de activiteiten van de maatschap per die datum voortgezet door Supermarkt Fonds Nederland C.V. (vennootschap), een commanditaire vennootschap die door een overeenkomst van vennootschap op diezelfde datum tot stand is gekomen tussen de vennoten van de maatschap als commanditaire vennoten en Supermarkt Fonds Nederland Beheer B.V. als beherend vennoot, en (ii) de maatschap per die datum ontbonden. Nu de maatschap is opgehouden te bestaan, heeft het bestuur van de stichting, voor zover nodig, derhalve voor de voorgenomen statutenwijziging de voorafgaande goedkeuring gevraagd aan en verkregen van de beherend vennoot van de vennootschap, waarvan blijkt uit een verklaring die in kopie aan deze akte is gehecht (Bijlage). De statuten van de stichting zijn laatstelijk gewijzigd bij akte op dertig september tweeduizend tien verleden voor mr. D. ter Braak, notaris te Amsterdam.

Ter uitvoering van voormeld besluit tot statutenwijziging worden de statuten van de stichting hierbij gewijzigd als volgt.

Wijziging A

Artikel 1, onderdeel d wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:

“d. ‘vennootschap’: Supermarkt Fonds Nederland C.V., een commanditaire vennootschap gevestigd te Amsterdam, en in voorkomende gevallen de beherend vennoot afzonderlijk daaronder begrepen;”

Wijziging 8

Artikel 3 wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:

“Doel en vermogen

Artikel 3

De stichting heeft ten doel:

het als juridisch eigenaar ten behoeve en voor rekening en risico van de vennootschap in eigendom verwerven, bezwaren, ontwikkelen, exploiteren en vervreemden van registergoederen alsmede het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van aandelen, het bewaren van de activa van de vennootschap, het daartoe ontvangen van stortingen door de vennoten van de vennootschap, het betalen van de aankoopprijs van de registergoederen, alsmede van de bijkomende kosten, het doen incasseren van eigen huur- en (verkoop)opbrengsten en van huur- en (verkoop)opbrengsten van Stichting Supermarkt Fonds Nederland V en Stichting Supermarkt Fonds Nederland VI alsmede het doen van uitkeringen aan de vennoten; toezicht houden op de uitvoering van het beleid van de beheerder. Het vermogen van de stichting wordt gevormd door stortingen ten titel van inbreng door de vennoten van de vennootschap dat ten titel van beheer voor de

vennootschap wordt gehouden en dient ter verwezenlijking van het doel - van de stichting.”

Wijziging C

Artikelen 5.2 en 5.3 worden gewijzigd en komen te luiden als volgt: “

5.2 Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, het stellen van zekerheid ten behoeve van derden voor schulden van de vennootschap en daaraan gelieerde partijen, door middel van het vestigen van zekerheidsrechten op activa van de vennootschap en tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen. Het bestuur is voorts bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt of zich voor een derde sterk maakt en tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen, zulks uitsluitend voor zover het betreft de vennootschap of een met haar verbonden rechtspersoon of personenvennootschap.

5.3 Het bestuur zal zich bij de uitvoering van haar taken laten bijstaan door de beheerder, onder meer ten aanzien van beleidsbeslissingen, het beheer van de verworven en te verwerven registergoederen en de administratie van de vennootschap. Te dezer zake wordt door de stichting, de beheerder en de vennootschap een overeenkomst van beheer en bewaring opgesteld.”

Wijziging D

Artikel 8.4, laatste volzin wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:

“Na vaststelling zal het bestuur de stukken toezenden aan de vennoten van de vennootschap.”

Wijziging E

Artikel 9.2, eerste volzin wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:

“Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging behoeft een meerderheid van twee derden van de stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, en behoeft tevens de voorafgaande goedkeuring van de beherend vennoot van de vennootschap.”

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend. Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht. De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in testemmen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna door mij, notaris, ondertekend. (volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Amsterdam, 20 oktober 2017

DOORLOPENDE TEKST VAN DE STATUTEN VAN:

Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV,
statutair gevestigd in Amsterdam.

Zoals deze luiden na akte houdende partiële wijziging van de statuten op 20 oktober 2017 verleden voor een waarnemer van mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris met plaats van vestiging Amsterdam.

STATUTEN HOOFDSTUK I.

Begripsbepalingen

Artikel 1

In deze statuten worden de volgende definities gehanteerd:

‘**bestuur**’: het bestuur van de stichting;

‘**schriftelijk**’: bij brief, telefax of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en op schrift kan worden ontvangen;

‘**stichting**’: Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV, statutair gevestigd te Amsterdam;

‘**maatschap**’: ‘Maatschap Supermarkt Fonds Nederland’, kantoorhoudende te Amsterdam, en in voorkomende gevallen de beherend vennoot afzonderlijk daaronder begrepen;

‘**beheerder**’: de statutair te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Annexum Beheer B.V.;

‘**Wft**’: de Wet op het financieel toezicht, danwel enige andere vervangende of aanvullende wet die beoogt regels met betrekking tot de financiële markten en het toezicht daarop te reguleren.

HOOFDSTUK II. NAAM, ZETEL, DOEL EN VERMOGEN

Naam en zetel

Artikel 2

De stichting draagt de naam: Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV.

Zij is statutair gevestigd te Amsterdam.

Doel en vermogen Artikel 3

De stichting heeft ten doel:

het als juridisch eigenaar ten behoeve en voor rekening en risico van de vennootschap in eigendom verwerven, bezwaren, ontwikkelen, exploiteren en vervreemden van registergoederen alsmede het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van aandelen, het bewaren van de activa van de vennootschap, het daartoe ontvangen van stortingen door de vennoten van de vennootschap, het betalen van de aankoopprijs van de registergoederen, alsmede van de bijkomende kosten, het doen incasseren van eigen huur- en (verkoop)opbrengsten en van huur- en (verkoop)opbrengsten van Stichting Supermarkt Fonds Nederland V en Stichting Supermarkt Fonds Nederland VI alsmede het doen van uitkeringen aan de vennoten; toezicht houden op de uitvoering van het beleid van de beheerder.

Het vermogen van de stichting wordt gevormd door stortingen ten titel van inbreng door de vennoten van de vennootschap dat ten titel van beheer voor de vennootschap wordt gehouden en dient ter verwezenlijking van het doel van de stichting.

HOOFDSTUK III. HET BESTUUR

Samenstelling, benoeming en defungeren

Artikel 4

Het bestuur van de stichting bestaat uit een door het bestuur vast te stellen aantal leden. Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen bestuurslid zijn. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden. Bestuursleden worden benoemd door het bestuur.

In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien. Benoeming geschiedt met inachtneming van het bepaalde in artikelen 2:67 en 2:68 juncto 4:9 en 4:10 Wit.

Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan, dan wel, in de plaats van beide laatstgenoemden een secretaris-penningmeester.

Bestuursleden worden benoemd voor onbepaalde tijd. Niet benoembaar is de bestuurder-natuurlijk persoon, die de tweeënzeventigjarige leeftijd heeft bereikt.

Bestuursleden treden af volgens een door het bestuur vast te stellen rooster van aftreden. Een volgens het rooster aftredend bestuurslid is terstond herbenoembaar. Degene die wordt benoemd ter voorziening in een tussentijds ontstane vacature, heeft zitting voor de tijd die zijn voorganger nog te vervullen had.

Een bestuurslid defungeert:

door zijn overlijden, indien het een natuurlijk persoon betreft en door zijn ontbinding, indien het een rechtspersoon of vennootschap betreft;

door zijn aftreden al dan niet volgens het in artikel 4.6 hiervoor bedoelde rooster;

doordat hij failliet wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op hem van toepassing wordt verklaard;

door zijn ondercuratelestelling, onder bewindstelling of een mentorschap ten aanzien van hem wordt ingesteld, in de zin van titel 16,19, respectievelijk titel 20 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, indien het een natuurlijk persoon betreft;

door zijn ontslag, verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;

door zijn ontslag verleend door het bestuur om gewichtige redenen;

door verstrijken van het kalenderjaar waarin hij, indien het een natuurlijk persoon betreft, de tweeënzeventigjarige leeftijd heeft bereikt.

Taak en bevoegdheden

Artikel 5

Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.

Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, het stellen van zekerheid ten behoeve van derden voor schulden van de vennootschap en daaraan gelieerde partijen, door middel van het vestigen van zekerheidsrechten op activa van de vennootschap en tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen.

Het bestuur is voorts bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt of zich voor een derde sterk maakt en tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen, zulks uitsluitend voor zover het betreft de vennootschap of een met haar verbonden rechtspersoon of personenvennootschap.

Het bestuur zal zich bij de uitvoering van haar taken laten bijstaan door de beheerder, onder meer ten aanzien van beleidsbeslissingen, het beheer van de verworven en te verwerven registergoederen en de administratie van de vennootschap. Te dezer zake wordt door de stichting, de beheerder en de vennootschap een overeenkomst van beheer en bewaring opgesteld

Vertegenwoordiging

Artikel 6

Het bestuur is bevoegd de stichting te vertegenwoordigen. Indien twee of meer bestuursleden in functie zijn, komt de bevoegdheid tot vertegenwoordiging mede toe aan twee bestuursleden tezamen handelend. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmachten inhoudende algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid aan één of meer bestuursleden alsook aan derden, om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

Bestuursvergaderingen, besluitvorming

Artikel 7

Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuursleden dat nodig acht(en), doch ten minste éénmaal per jaar.

De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of twee van de overige bestuursleden, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste zeven werkdagen voor de dag van die van de vergadering. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven werkdagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits alle bestuursleden ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn en geen van de bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.

Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene die de vergadering bijeenroept.

Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuursleden alsmede zij die door de ter vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten. Een bestuurslid kan zich bij schriftelijke volmacht door een medebestuurslid ter vergadering doen vertegenwoordigen. Een bestuurslid kan ten hoogste één medebestuurslid ter vergadering vertegenwoordigen.

In een bestuur heeft ieder bestuurslid één stem. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten niet anders is bepaald worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de in functie zijnde bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd is.

Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.

Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot. Staken de stemmen bij een andere stemming, dan wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.

Alle stemmingen geschieden mondeling. Echter de voorzitter kan bepalen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het betreft een verkiezing van personen kan ook een aanwezige stemgerechtigde verlangen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt door middel van ongetekende stembriefjes.

De bestuursvergadering wordt geleid door de voorzitter. Bij afwezigheid van de voorzitter van het bestuur zonder dat hij een ander bestuurslid als voorzitter van de bestuursvergadering heeft aangewezen, benoemt de bestuursvergadering zelf een voorzitter.

Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.

Het bestuur kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle bestuursleden zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard. Van een buiten vergadering genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende vergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die vergadering ondertekend. Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit artikel 7.9 bedoelde stukken bij de notulen gevoegd.

HOOFDSTUK IV. BOEKJAAR EN JAARSTUKKEN

Artikel 8

Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het kalenderjaar.

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.

Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de stichting te maken en op papier te stellen.

Het bestuur zal, alvorens tot vaststelling van de in artikel 8.3 hiervoor bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een (register)accountant. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan het bestuur. Na vaststelling zal het bestuur de stukken toezenden aan de vennoten van de vennootschap.

Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd het hierna in artikel 8.6 bepaalde.

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

HOOFDSTUK V. STATUTENWIJZIGING, ONTBINDING EN VEREFFENING

Statutenwijziging

Artikel 9

Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen.

Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging behoeft een meerderheid van twee derden van de stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, en behoeft tevens de voorafgaande goedkeuring van de beherend vennoot van de vennootschap. Zijn in een vergadering, waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, niet alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd, 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 tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuursleden rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten mits met een meerderheid van twee derde van de uitgebrachte stemmen.

Bij de oproeping tot de vergadering waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, bevattende de woordelijke tekst van de voorgestelde wijziging, te worden gevoegd.

Een besluit tot statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt.

Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd.

Ontbinding

Artikel 10

Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.

Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in artikel 9.2 van deze statuten van overeenkomstige toepassing.

Bij het besluit tot ontbinding wordt tevens de bestemming van het liquidatiesaldo vastgesteld.

In geval van ontbinding van de stichting krachtens een besluit van het bestuur, worden de bestuursleden vereffenaars van het vermogen van de ontbonden stichting.

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

Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende zeven jaar onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon.

STATUTENWIJZIGING

(Stichting Supermarkt Fonds Nederland V)

Op twintig oktober tweeduizend zeventien is voor mij, mr. Edward Richard Schaeffers, hierna te noemen:

“notaris”, als waarnemer van mr. Paul Albert Elisabeth Kerckhoffs, notaris met plaats van vestiging

Amsterdam, verschenen: de heer mr. Michael Rib, geboren te Haarlem op zeven november

negentienhonderd negentig, met kantooradres Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam.

De comparant heeft het volgende verklaard: Het bestuur van Stichting Supermarkt Fonds Nederland V, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Amsterdam en met adres: Strawinskylaan 485, G-Toren, 1077 XX Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer

30182736 (stichting) heeft op negentien oktober tweeduizend zeventien besloten de statuten van de stichting te wijzigen, alsmede om de comparant te machtigen deze akte te doen passeren. Van deze

besluitvorming blijkt uit een bestuursbesluit dat in kopie aan deze akte is gehecht (Bijlage). Op grond van artikel 9.2 van de statuten van de stichting behoeft een besluit van het bestuur tot statutenwijziging de

vooraangaande goedkeuring van het bestuur van Maatschap Supermarkt Fonds Nederland, kantoorhoudende te Amsterdam (maatschap). Blijkens een koepelovereenkomst inzake herstructurering

Maatschap Supermarkt Fonds Nederland van twaalf oktober tweeduizend vijftien, waarvan een kopie

zonder bijlagen aan deze akte is gehecht (Bijlage), is (i) het vermogen van de maatschap overgedragen aan en zijn de activiteiten van de maatschap per die datum voortgezet door Supermarkt Fonds Nederland C.V.

(vennootschap), een commanditaire vennootschap die door een overeenkomst van vennootschap op diezelfde datum tot stand is gekomen tussen de vennoten van de maatschap als commanditaire vennoten

en Supermarkt Fonds Nederland Beheer B.V. als beherend vennoot, en (ii) de maatschap per die datum ontbonden. Nu de maatschap is opgehouden te bestaan, heeft het bestuur van de stichting, voor zover

nodig, derhalve voor de voorgenomen statutenwijziging de vooraangaande goedkeuring gevraagd aan en verkregen van de beherend vennoot van de vennootschap, waarvan blijkt uit een verklaring die in kopie aan

deze akte is gehecht (Bijlage). De statuten van de stichting zijn laatstelijk gewijzigd bij akte op dertig september tweeduizend tien verleden voor mr. D. ter Braak, notaris te Amsterdam.

Ter uitvoering van voormeld besluit tot statutenwijziging worden de statuten van de stichting hierbij gewijzigd als volgt.

Wijziging A

Artikel 1, onderdeel d wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:

“d. ‘vennootschap’: Supermarkt Fonds Nederland C.V., een commanditaire

vennootschap gevestigd te Amsterdam, en in voorkomende gevallen de beherend vennoot afzonderlijk daaronder begrepen;”

Wijziging B

Artikel 3 wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:

“Doel en vermogen

Artikel 3

De stichting heeft tendoe:

het als juridisch eigenaar ten behoeve en voor rekening en risico van de vennootschap in eigendom

verwerven, bezwaren, ontwikkelen, exploiteren en vervreemden van registergoederen alsmede het

verkrijgen, vervreemden en bezwaren van aandelen, het bewaren van de activa van de vennootschap,

het daartoe ontvangen van stortingen door de vennoten van de vennootschap, het betalen van de

aankoopprijs van de registergoederen, alsmede van de bijkomende kosten, het (namens de stichting door

Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV) doen incasseren van huur- en (verkoop)opbrengsten en het (namens de stichting door Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV) doen van uitkeringen aan de vennoten;

toezicht houden op de uitvoering van het beleid van de beheerder.

Het vermogen van de stichting wordt gevormd door stortingen ten titel van inbreng door de vennoten van de vennootschap dat ten titel van beheer voor de vennootschap wordt gehouden en dient ter verwezenlijking van het doel van destichting.”

Wijziging C

Artikelen 5.2 en 5.3 worden gewijzigd en komen te luiden als volgt:

5.2 “Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, het stellen van zekerheid ten behoeve van derden voor schulden van de vennootschap en - daaraan gelieerde partijen, door middel van het vestigen van zekerheidsrechten op activa van de vennootschap en tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen. Het bestuur is voorts bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt of zich voor een derde sterk maakt en tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen, zulks uitsluitend voor zover het betreft de vennootschap of een met haar verbonden rechtspersoon of personenvennootschap.

5.3 Het bestuur zal zich bij de uitvoering van haar taken laten bijstaan door de beheerder, onder meer ten aanzien van beleidsbeslissingen, het beheer van de verworven en te verwerven registergoederen en de administratie van de vennootschap. Te dezer zake wordt door de stichting, de beheerder en de vennootschap een overeenkomst van beheer en bewaring opgesteld.”

Wijziging D

Artikel 8.4, laatste volzin wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt: “Na vaststelling zal het bestuur de stukken toezenden aan de vennoten van de vennootschap.”

Wijziging E

Artikel 9.2, eerste volzin wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt “Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging behoeft een meerderheid van twee derden van de stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, en behoeft tevens de voorafgaande goedkeuring van de beherend vennoot van de vennootschap.”

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend. Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht. De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in testemmen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna door mij, notaris, ondertekend. (volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Amsterdam, 20 oktober 2017

DOORLOPENDE TEKST VAN DE STATUTEN VAN:

Stichting Supermarkt Fonds Nederland V,
statutair gevestigd te Amsterdam.

Zoals deze luiden na akte houdende partiële wijziging van de statuten op 20 oktober 2017 verleden voor een waarnemer van mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris met plaats van vestiging Amsterdam.

STATUTEN HOOFDSTUK I.

Begripsbepalingen

Artikel 1

In deze statuten worden de volgende definities gehanteerd:

‘**bestuur**’: het bestuur van de stichting;

‘**schriftelijk**’: bij brief, telefax of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en op schrift kan worden ontvangen;

‘**stichting**’: Stichting Supermarkt Fonds Nederland V, statutair gevestigd te Amsterdam;

‘**vennootschap**’: Supermarkt Fonds Nederland C.V., een commanditaire vennootschap gevestigd te Amsterdam, en in voorkomende gevallen de beherend vennoot afzonderlijk daaronder begrepen;

‘**beheerder**’: de statutair te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Annexum Beheer B.V.;

‘**Wft**’: de Wet op het financieel toezicht, danwel enige andere vervangende of aanvullende wet die beoogt regels met betrekking tot de financiële markten en het toezicht daarop te reguleren.

HOOFDSTUK II. NAAM, ZETEL, DOEL EN VERMOGEN

Naam en zetel

Artikel 2

De stichting draagt de naam: Stichting Supermarkt Fonds Nederland V.

Zij is statutair gevestigd te Amsterdam.

Doel en vermogen

Artikel 3

De stichting heeft ten doel:

het als juridisch eigenaar ten behoeve en voor rekening en risico van de vennootschap in eigendom verwerven, bezwaren, ontwikkelen, exploiteren en vervreemden van registergoederen alsmede het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van aandelen, het bewaren van de activa van de vennootschap, het daartoe ontvangen van stortingen door de vennoten van de vennootschap, het betalen van de aankooprijks van de registergoederen, alsmede van de bijkomende kosten, het (namens de stichting door Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV) doen incasseren van huur- en (verkoop)opbrengsten en het (namens de stichting door Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV) doen van uitkeringen aan de vennoten;

toezicht houden op de uitvoering van het beleid van de beheerder.

Het vermogen van de stichting wordt gevormd door stortingen ten titel van inbreng door de vennoten van de vennootschap - dat ten titel van beheer voor de vennootschap wordt gehouden en dient ter verwezenlijking van het doel van de stichting.

HOOFDSTUK III. HET BESTUUR

Samenstelling, benoeming en defungeren

Artikel 4

Het bestuur van de stichting bestaat uit een door het bestuur vast te stellen aantal leden. Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen bestuurslid zijn. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden. Bestuursleden worden benoemd door het bestuur.

In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien. Benoeming geschiedt met inachtneming van het bepaalde in artikelen 2:67 en 2:68 juncto 4:9 en 4:10 Wft.

Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan, dan wel, in de plaats van beide laatstgenoemden een secretaris-penningmeester.

Bestuursleden worden benoemd voor onbepaalde tijd. Niet benoembaar is de bestuurder-natuurlijk persoon, die de tweeënzeventigjarige leeftijd heeft bereikt.

Bestuursleden treden af volgens een door het bestuur vast te stellen rooster van aftreden.

Een volgens het rooster aftredend bestuurslid is terstond herbenoembaar. Degene die wordt benoemd ter voorziening in een tussentijds ontstane vacature, heeft zitting voor de tijd die zijn voorganger nog te vervullen had.

Een bestuurslid defungeert:

door zijn overlijden, indien het een natuurlijk persoon betreft en door zijn ontbinding, indien het een rechtspersoon of vennootschap betreft;
 door zijn aftreden al dan niet volgens het in artikel 4.6 hiervoor bedoelde rooster;
 doordat hij failliet wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op hem van toepassing wordt verklaard;
 door zijn ondercuratelestelling, onder bewindstelling of een mentorschap ten aanzien van hem wordt ingesteld, in de zin van titel 16,19, respectievelijk titel 20 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, indien het een natuurlijk persoon betreft;
 door zijn ontslag, verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
 door zijn ontslag verleend door het bestuur om gewichtige redenen;
 door verstrijken van het kalenderjaar waarin hij, indien het een natuurlijk persoon betreft, de tweeënzeventigjarige leeftijd heeft bereikt.

Taak en bevoegdheden

Artikel 5

Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.

Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, het stellen van zekerheid ten behoeve van derden voor schulden van de vennootschap en daaraan gelieerde partijen, door middel van het vestigen van zekerheidsrecht op activa van de vennootschap en tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen.

Het bestuur is voorts bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt of zich voor een derde sterk maakt en tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen, zulks uitsluitend voor zover het betreft de vennootschap of een met haar verbonden rechtspersoon of personenvennootschap.

Het bestuur zal zich bij de uitvoering van haar taken laten bijstaan door de beheerder, onder meer ten aanzien van beleidsbeslissingen, het beheer van de verworven en te verwerven registergoederen en de administratie van de vennootschap. Te dezer zake wordt door de stichting, de beheerder en de vennootschap een overeenkomst van beheer en bewaring opgesteld

Vertegenwoordiging

Artikel 6

Het bestuur is bevoegd de stichting te vertegenwoordigen. Indien twee of meer bestuursleden in functie zijn, komt de bevoegdheid tot vertegenwoordiging mede toe aan twee bestuursleden tezamen handelend. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmachten inhoudende algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid aan één of meer bestuursleden alsook aan derden, om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

Bestuursvergaderingen, besluitvorming

Artikel 7

Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuursleden dat nodig acht(en), doch ten minste éénmaal per jaar.

De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of twee van de overige bestuursleden, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste zeven werkdagen voor de dag van die van de vergadering. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven werkdagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits alle bestuursleden ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn en geen van de bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.

Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene die de vergadering bijeenroept.

Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuursleden alsmede zij die door de ter vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten. Een bestuurslid kan zich bij schriftelijke volmacht door een medebestuurslid ter vergadering doen vertegenwoordigen. Een bestuurslid kan ten hoogste één medebestuurslid ter vergadering vertegenwoordigen.

In een bestuur heeft ieder bestuurslid één stem. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten niet anders is bepaald worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een vergadering

waarin de meerderheid van de in functie zijnde bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd is. Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht. Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot. Staken de stemmen bij een andere stemming, dan wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.

Alle stemmingen geschieden mondeling. Echter de voorzitter kan bepalen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het betreft een verkiezing van personen kan ook een aanwezige stemgerechtigde verlangen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt door middel van ongetekende stembriefjes.

De bestuursvergadering wordt geleid door de voorzitter. Bij afwezigheid van de voorzitter van het bestuur zonder dat hij een ander bestuurslid als voorzitter van de bestuursvergadering heeft aangewezen, benoemt de bestuursvergadering zelf een voorzitter.

Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.

Het bestuur kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle bestuursleden zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard. Van een buiten vergadering genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende vergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die vergadering ondertekend. Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit artikel 7.9 bedoelde stukken bij de notulen gevoegd.

HOOFDSTUK IV. BOEKJAAR EN JAARSTUKKEN

Artikel 8

Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het kalenderjaar.

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.

Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de stichting te maken en op papier te stellen.

Het bestuur zal, alvorens tot vaststelling van de in artikel 8.3 hiervoor bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een (register)accountant. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan het bestuur. Na vaststelling zal het bestuur de stukken toezenden aan de vennoten van de vennootschap.

Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd het hierna in artikel 8.6 bepaalde.

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

HOOFDSTUK V. STATUTENWIJZIGING, ONTBINDING EN VEREFFENING

Statutenwijziging

Artikel 9

Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen.

Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging behoeft een meerderheid van twee derden van de stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, en behoeft tevens de voorafgaande goedkeuring van de beherend vennoot van de vennootschap. Zijn in een vergadering, waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, niet alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd, 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 tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuursleden rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten mits met een meerderheid van twee derde van de uitgebrachte stemmen.

Bij de oproeping tot de vergadering waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, bevattende de woordelijke tekst van de voorgestelde wijziging, te worden gevoegd.

Een besluit tot statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd.

Ontbinding

Artikel 10

Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.

Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in artikel 9.2 van deze statuten van overeenkomstige toepassing.

Bij het besluit tot ontbinding wordt tevens de bestemming van het liquidatiesaldo vastgesteld.

In geval van ontbinding van de stichting krachtens een besluit van het bestuur, worden de bestuursleden vereffenaars van het vermogen van de ontbonden stichting.

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

Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende zeven jaar onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon.

STATUTENWIJZIGING

(Stichting Supermarkt Fonds Nederland VI)

Op twintig oktober tweeduizend zeventien is voor mij, mr. Edward Richard Schaeffers, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van mr. Paul Albert Elisabeth Kerckhoffs, - notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen: de heer mr. Michael Rib, geboren te Haarlem op zeven november negentienhonderd negentig, met kantooradres Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam.

De comparant heeft het volgende verklaard: Het bestuur van Stichting Supermarkt Fonds Nederland V, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Amsterdam en met adres: Strawinskyalaan 485, G-Toren, 1077 XX Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30182736 (stichting) heeft op negentien oktober tweeduizend zeventien besloten de statuten van de stichting te wijzigen, alsmede om de comparant te machtigen deze akte te doen passeren. Van deze besluitvorming blijkt uit een bestuursbesluit dat in kopie aan deze akte is gehecht (Bijlage). Op grond van artikel 9.2 van de statuten van de stichting behoeft een besluit van het bestuur tot statutenwijziging de voorafgaande goedkeuring van het bestuur van Maatschap Supermarkt Fonds Nederland, kantoorhoudende te Amsterdam (maatschap). Blijkens een koepelovereenkomst inzake herstructurering Maatschap Supermarkt Fonds Nederland van twaalf oktober tweeduizend vijftien, waarvan een kopie zonder bijlagen aan deze akte is gehecht (Bijlage), is (i) het vermogen van de maatschap overgedragen aan en zijn de activiteiten van de maatschap per die datum. voortgezet door Supermarkt Fonds Nederland C.V. (vennootschap), een commanditaire vennootschap die door een overeenkomst van vennootschap op diezelfde datum tot stand is gekomen tussen de vennoten van de maatschap als commanditaire vennoten en Supermarkt Fonds Nederland Beheer B.V. als beherend vennoot, en (ii) de maatschap per die datum ontbonden. Nu de maatschap is opgehouden te bestaan, heeft het bestuur van de stichting, voor zover nodig, derhalve voor de voorgenomen statutenwijziging de voorafgaande goedkeuring gevraagd aan en verkregen van de beherend vennoot van de vennootschap, waarvan blijkt uit een verklaring die in kopie aan deze akte is gehecht (Bijlage). De statuten van de stichting zijn laatstelijk gewijzigd bij akte op dertig september tweeduizend tien verleden voor mr. D. ter Braak, notaris te Amsterdam.

LOYENS LOEFF

Ter uitvoering van voormeld besluit tot statutenwijziging worden de statuten van de stichting hierbij gewijzigd als volgt.

Wijziging A

Artikel 1, onderdeel d wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:

"d. 'vennootschap': Supermarkt Fonds Nederland C.V., een commanditaire vennootschap gevestigd te Amsterdam, en in voorkomende gevallen de beherend vennoot afzonderlijk daaronder begrepen;"

Wijziging B

Artikel 3 wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:

"Doel en vermogen

Artikel 3

De stichting heeft ten doel:

het als juridisch eigenaar ten behoeve en voor rekening en risico van de vennootschap in eigendom verwerven, bezwaren, ontwikkelen, exploiteren en vervreemden van registergoederen alsmede het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van aandelen, het bewaren van de activa van de vennootschap, het daartoe ontvangen van stortingen door de vennoten van de vennootschap, het betalen van de aankoopprijs van de registergoederen, alsmede van de bijkomende kosten, het (namens de stichting door Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV) doen incasseren van huur- en (verkoop)opbrengsten en het

(namens de stichting door Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV) doen van uitkeringen aan de vennoten;

toezicht houden op de uitvoering van het beleid van de beheerder.

Het vermogen van de stichting wordt gevormd door stortingen ten titel van inbreng door de vennoten van de vennootschap dat ten titel van beheer voor - de vennootschap wordt gehouden en dient ter verwezenlijking van het doel van de stichting.”

Wijziging C

Artikelen 5.2 en 5.3 worden gewijzigd en komen te luiden als volgt:

5.2 “Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, het stellen van zekerheid ten behoeve van derden voor schulden van de vennootschap en daaraan gelieerde partijen, door middel van het vestigen van zekerheidsrechten op activa van de vennootschap en tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen. Het bestuur is voorts bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt of zich voor een derde sterk maakt en tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen, zulks uitsluitend voor zover het betreft de vennootschap of een met haar verbonden rechtspersoon of personenvennootschap.

5.3 Het bestuur zal zich bij de uitvoering van haar taken laten bijstaan door de beheerder, onder meer ten aanzien van beleidsbeslissingen, het beheer van de verworven en te verwerven registergoederen en de administratie van de vennootschap. Te dezer zake wordt door de stichting, de beheerder en de vennootschap een overeenkomst van beheer en bewaring opgesteld.”

Wijziging D

Artikel 8.4, laatste volzin wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt: “Na vaststelling zal het bestuur de stukken toezenden aan de vennoten van de vennootschap.”

Wijziging E

Artikel 9.2, eerste volzin wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt: “Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging behoeft een meerderheid van twee derden van de stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, en behoeft tevens de voorafgaande goedkeuring van de beherend vennoot van de vennootschap.”

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend. Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht. De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en - met de inhoud in testemmen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna - door mij, notaris, ondertekend. (volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Amsterdam, 20 oktober 2017

DOORLOPENDE TEKST VAN DE STATUTEN VAN:

Stichting Supermarkt Fonds Nederland VI,
statutair gevestigd te Amsterdam.

Zoals deze luiden na akte houdende partiële wijziging van de statuten op 20 oktober 2017 verleden voor een waarnemer van mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris met plaats van vestiging Amsterdam.

STATUTEN HOOFDSTUK I.

Begripsbepalingen

Artikel 1

In deze statuten worden de volgende definities gehanteerd:

‘**bestuur**’: het bestuur van de stichting;

‘**schriftelijk**’: bij brief, telefax of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatie middel wordt overgebracht en op schrift kan worden ontvangen;

‘**stichting**’: Stichting Supermarkt Fonds Nederland V, statutair gevestigd te Amsterdam;

‘**vennootschap**’: Supermarkt Fonds Nederland C.V., een commanditaire vennootschap gevestigd te Amsterdam, en in voorkomende gevallen de beherend vennoot afzonderlijk daaronder begrepen;

‘**beheerder**’: de statutair te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Annexum Beheer B.V.;

‘**Wft**’: de Wet op het financieel toezicht, danwel enige andere vervangende of aanvullende wet die beoogt regels met betrekking tot de financiële markten en het toezicht daarop te reguleren.

HOOFDSTUK II. NAAM, ZETEL, DOEL EN VERMOGEN

Naam en zetel

Artikel 2

De stichting draagt de naam: Stichting Supermarkt Fonds Nederland V.

Zij is statutair gevestigd te Amsterdam.

Doel en vermogen

Artikel 3

De stichting heeft ten doel:

het als juridisch eigenaar ten behoeve en voor rekening en risico van de vennootschap in eigendom verwerven, bezwaren, ontwikkelen, exploiteren en vervreemden van registergoederen alsmede het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van aandelen, het bewaren van de activa van de vennootschap, het daartoe ontvangen van stortingen door de vennoten van de vennootschap, het betalen van de aankooprijks van de registergoederen, alsmede van de bijkomende kosten, het (namens de stichting door Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV) doen incasseren van huur- en (verkoop)opbrengsten en het (namens de stichting door Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV) doen van uitkeringen aan de vennoten;

toezicht houden op de uitvoering van het beleid van de beheerder.

Het vermogen van de stichting wordt gevormd door stortingen ten titel van inbreng door de vennoten van de vennootschap dat ten titel van beheer voor de vennootschap wordt gehouden en dient ter verwezenlijking van het doel van de stichting.

HOOFDSTUK III. HET BESTUUR

Samenstelling, benoeming en defungeren

Artikel 4

Het bestuur van de stichting bestaat uit een door het bestuur vast te stellen aantal leden. Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen bestuurslid zijn. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden. Bestuursleden worden benoemd door het bestuur.

In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien. Benoeming geschiedt met inachtneming van het bepaalde in artikelen 2:67 en 2:68 juncto 4:9 en 4:10 Wft.

Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan, dan wel, in de plaats van beide laatstgenoemden een secretaris-penningmeester.

Bestuursleden worden benoemd voor onbepaalde tijd. Niet benoembaar is de bestuurder-natuurlijk persoon, die de tweeënzeventigjarige leeftijd heeft bereikt.

Bestuursleden treden af volgens een door het bestuur vast te stellen rooster van aftreden. Een volgens het rooster aftredend bestuurslid is terstond herbenoembaar. Degene die wordt benoemd ter voorziening in een tussentijds ontstane vacature, heeft zitting voor de tijd die zijn voorganger nog te vervullen had.

Een bestuurslid defungeert:

door zijn overlijden, indien het een natuurlijk persoon betreft en door zijn ontbinding, indien het een rechtspersoon of vennootschap betreft;
 door zijn aftreden al dan niet volgens het in artikel 4.6 hiervoor bedoelde rooster;
 doordat hij failliet wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op hem van toepassing wordt verklaard;
 door zijn ondercuratelestelling, onder bewindstelling of een mentorschap ten aanzien van hem wordt ingesteld, in de zin van titel 16,19, respectievelijk titel 20 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, indien het een natuurlijk persoon betreft;
 door zijn ontslag, verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
 door zijn ontslag verleend door het bestuur om gewichtige redenen;
 door verstrijken van het kalenderjaar waarin hij, indien het een natuurlijk persoon betreft, de tweeënzeventigjarige leeftijd heeft bereikt.

Taak en bevoegdheden

Artikel 5

Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.

Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, het stellen van zekerheid ten behoeve van derden voor schulden van de vennootschap en daaraan gelieerde partijen, door middel van het vestigen van zekerheidsrecht op activa van de vennootschap en tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen.

Het bestuur is voorts bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt of zich voor een derde sterk maakt en tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen, zulks uitsluitend voor zover het betreft de vennootschap of een met haar verbonden rechtspersoon of personenvennootschap.

Het bestuur zal zich bij de uitvoering van haar taken laten bijstaan door de beheerder, onder meer ten aanzien van beleidsbeslissingen, het beheer van de verworven en te verwerven registergoederen en de administratie van de vennootschap. Te dezer zake wordt door de stichting, de beheerder en de vennootschap een overeenkomst van beheer en bewaring opgesteld.

Vertegenwoordiging

Artikel 6

Het bestuur is bevoegd de stichting te vertegenwoordigen. Indien twee of meer bestuursleden in functie zijn, komt de bevoegdheid tot vertegenwoordiging mede toe aan twee bestuursleden tezamen handelend. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmachten inhoudende algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid aan één of meer bestuursleden alsook aan derden, om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

Bestuursvergaderingen, besluitvorming

Artikel 7

Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuursleden dat nodig acht(en), doch ten minste éénmaal per jaar.

De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of twee van de overige bestuursleden, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste zeven werkdagen voor de dag van die van de vergadering. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven werkdagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits alle bestuursleden ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn en geen van de bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.

Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene die de vergadering bijeenroept.

Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuursleden alsmede zij die door de ter vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten. Een bestuurslid kan zich bij schriftelijke volmacht door een medebestuurslid ter vergadering doen vertegenwoordigen. Een bestuurslid kan ten hoogste één medebestuurslid ter vergadering vertegenwoordigen.

In een bestuur heeft ieder bestuurslid één stem. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten niet anders

is bepaald worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de in functie zijnde bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd is. Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht. Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot. Staken de stemmen bij een andere stemming, dan wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.

Alle stemmingen geschieden mondeling. Echter de voorzitter kan bepalen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het betreft een verkiezing van personen kan ook een aanwezige stemgerechtigde verlangen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt door middel van ongetekende stembriefjes.

De bestuursvergadering wordt geleid door de voorzitter. Bij afwezigheid van de voorzitter van het bestuur zonder dat hij een ander bestuurslid als voorzitter van de bestuursvergadering heeft aangewezen, benoemt de bestuursvergadering zelf een voorzitter.

Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.

Het bestuur kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle bestuursleden zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard. Van een buiten vergadering genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende vergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die vergadering ondertekend. Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit artikel 7.9 bedoelde stukken bij de notulen gevoegd.

HOOFDSTUK IV. BOEKJAAR EN JAARSTUKKEN

Artikel 8

Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het kalenderjaar.

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.

Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de stichting te maken en op papier te stellen.

Het bestuur zal, alvorens tot vaststelling van de in artikel 8.3 hiervoor bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een (register)accountant. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan het bestuur. Na vaststelling zal het bestuur de stukken toezenden aan de vennoten van de vennootschap.

Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd het hierna in artikel 8.6 bepaalde.

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

HOOFDSTUK V. STATUTENWIJZIGING, ONTBINDING EN VEREFFENING

Statutenwijziging

Artikel 9

Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen.

Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging behoeft een meerderheid van twee derden van de stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, en behoeft tevens de voorafgaande goedkeuring van de beherend vennoot van de vennootschap. Zijn in een vergadering, waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, niet alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd, 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 tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuursleden rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten mits met een meerderheid van twee derde van de uitgebrachte stemmen.

Bij de oproeping tot de vergadering waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, bevattende de woordelijke tekst van de voorgestelde wijziging, te worden gevoegd. Een besluit tot statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd.

Ontbinding

Artikel 10

Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.

Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in artikel 9.2 van deze statuten van overeenkomstige toepassing.

Bij het besluit tot ontbinding wordt tevens de bestemming van het liquidatiesaldo vastgesteld.

In geval van ontbinding van de stichting krachtens een besluit van het bestuur, worden de bestuursleden vereffenaars van het vermogen van de ontbonden stichting.

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

Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende zeven jaar onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon.

Bijlage C. Overeenkomst van Beheer en bewaring

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De stichting: Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Sttawinskylaan 485 G-Toren, 1077 XX Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 30176991, in deze vertegenwoordigd door SGG Financial Sernces B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 33278110 en SGG Custody B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 33143523 in deze gezamenlijk handelend als statutair bestuurders van de stichting, Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV, hierna te noemen: de “Stichting IV”;
2. De stichting: Stichting Supermarkt Fonds Nederland V, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Strawinskylaan 485 G-Toren, 1077 XX Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 30182736, in deze vertegenwoordigd door SGG Financial Services B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 33278110 en SGG Custody B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 33143523 in deze gezamenlijk handelend als statutair bestuurders van de stichting, Stichting Supermarkt Fonds Nederland V, hierna te noemen: de “Stichting V”;
3. De stichting: Stichting Supermarkt Fonds Nederland VI, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Strawinskylaan 485 G-Toren, 1077 XX Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 30187753, in deze vertegenwoordigd door SGG Financial Services B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 33278110 en SGG Custody B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 33143523 in deze gezamenlijk handelend als statutair bestuurders van de stichting, Stichting Supermarkt Fonds Nederland VI, hierna te noemen: de “Stichting VI”;

Stichting IV, Stichting V en Stichting VI, hierna tezamen te noemen: de “Stichtingen”,

4. De commanditaire vennootschap: Supermarkt Fonds Nederland C.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Strawinskylaan 485 G-Toren, 1077 XX Amsterdam, in deze vertegenwoordigd door haar beherend vennoot Supermarkt Fonds Nederland Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Strawinskylaan 485 G-Toren, 1077 XX Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 34147030, in deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de commanditaire vennootschap, Supermarkt Fonds Nederland CV, hierna te noemen: de “CV” ;

5. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Annexum Beheer B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Strawinskyalaan 485 G-Toren, 1077 XX Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 34147030, in deze vertegenwoordigd door de heer _____ in deze handelend als bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, Annexum Beheer B.V., hierna te noemen: "Management",

OVERWEGENDE:

- (i) partijen zijn overeengekomen de Maatschap Supermarkt Fonds Nederland (de Maatschap) te herstructureren en wel in die zin, dat de participanten wensen samen te werken door middel van een nieuwe commanditaire vennootschap, die de activiteiten van de Maatschap integraal voortzet, waarna de bestaande Maatschap vervolgens wordt beëindigd.
- (ii) ter uitvoering van voornoemde herstructurering zijn Supermarkt Fonds Nederland Beheer B.V. als beherend vennoot en de participanten als commanditaire vennoten de commanditaire vennootschap Supermarkt Fonds Nederland C.V aangegaan (de CV-overeenkomst). Bij het aangaan van de CV-overeenkomst zijn participaties uitgereikt die recht geven op een evenredig aandeel in het vermogen van de CV. De deelgerechtigdheid van elk van de Participanten door middel van participaties in de CV is gelijk aan zijn/haar deelgerechtigdheid in de Maatschap.
- (iii) ter uitvoering van voornoemde herstructurering zijn de Maatschap, het Management, de Stichtingen, de CV en de participanten de koepelovereenkomst inzake herstructurering Maatschap aangegaan (de Koepelovereenkomst). In de Koepelovereenkomst is onder meer opgenomen dat (i) de activiteiten van de Maatschap integraal worden voortgezet door de CV en dat ten behoeve van deze voortzetting indien en voor zoveel nodig het vermogen van de Maatschap wordt overgedragen aan de CV, (ii) de Stichtingen het vermogen van de Maatschap per de datum van de Koepelovereenkomst voor rekening en risico van de CV en derhalve in economische zin voor rekening en risico van de participanten houden en (iii) het Management na de herstructurering ten behoeve van de CV het beheer uitoefent.
- (iv) de statuten van de Stichting IV zijn laatstelijk gewijzigd bij akte van statutenwijziging op 30 september 2010, voor mr. D. ter Braak, notaris te Amsterdam, verleden;
- (v) de statuten van de Stichting V zijn laatstelijk gewijzigd bij akte van statutenwijziging op 30 september 2010, voor notaris mr. D. ter Braak, voornoemd, verleden;
- (vi) de statuten van de Stichting VI zijn laatstelijk gewijzigd bij akte van statutenwijziging op 30 september 2010, voor notaris mr. D. ter Braak, voornoemd, verleden;
- (vii) bij akte van economische eigendomsoverdracht op 21 december 2001 voor mr. A.M.J.M. Ploumen, notaris te Amsterdam, verleden, heeft de Maatschap - als belegging voor gezamenlijke rekening en risico van haar vennoten, hierna te noemen: "de Vennoten" - in economische eigendom verworven het vastgoed bestaande uit een vijftal supermarkten met aangrenzende winkels en bovenwoningen, aan partijen genoegzaam bekend, hierna te noemen: het "Vastgoed IV", welk Vastgoed IV per de datum van ondertekening van de Koepelovereenkomst wordt overgedragen aan de CV;
- (viii) bij overeenkomst van economische overdracht op 30 september 2010 aangegaan tussen de Maatschap en Maatschap Supermarktfonds V, heeft de Maatschap - als belegging voor gezamenlijke rekening en risico van de Vennoten - in economische eigendom verworven het vastgoed bestaande uit een vijftal supermarkten, waarvan sommige met aangrenzende winkels, kantoor en/of horeca, aan partijen genoegzaam bekend, hierna te noemen: het "Vastgoed V", welk Vastgoed V per de datum van ondertekening van de Koepelovereenkomst wordt overgedragen aan de CV;
- (ix) bij overeenkomst van economische overdracht op 30 september 2010 aangegaan tussen de Maatschap en Maatschap Supermarktfonds VI, heeft de Maatschap - als belegging voor gezamenlijke rekening en risico van de Vennoten - in economische eigendom verworven het vastgoed bestaande uit een zestal supermarkten, waarvan sommige met aangrenzende winkels en/of aangrenzend kantoor en een winkel (voorheen zijnde een supermarkt), aan partijen genoegzaam bekend, hierna te noemen: het "Vastgoed VI", welk Vastgoed VI per de datum van ondertekening van de Koepelovereenkomst wordt overgedragen aan de CV;
- (x) de Maatschap is voornemens haar vastgoedportefeuille uit te breiden door aankoop van onroerend(e) goed(eren), hierna te noemen: het "Vastgoed Nieuw", het Vastgoed IV, Vastgoed V, Vastgoed VI en - indien door de Maatschap aangekocht - het Vastgoed Nieuw, hierna tezamen te noemen: het "Vastgoed",
- (xi) bij akte van levering op 21 december 2001 voor notaris mr. A.M.J.M. Ploumen, voornoemd, verleden heeft Stichting IV het Vastgoed IV in juridische eigendom verkregen, voor rekening en risico van de Maatschap. Per de datum van ondertekening van de Koepelovereenkomst houdt Stichting IV het Vastgoed IV voor rekening en risico van de CV;

- (xii) bij akte van levering op 22 november 2002, respectievelijk 2 december 2002 voor notaris mr. A.M.J.M. Ploumen, voornoemd, verleden, heeft Stichting V het Vastgoed V in juridische eigendom verkregen, voor rekening en risico van Maatschap Supermarktfonds V. Per de datum van de economische overdracht van het Vastgoed V door Maatschap Supermarktfonds V aan de Maatschap (zijnde 30 september 2010), houdt Stichting V het Vastgoed V voor rekening en risico van de Maatschap. Per de datum van ondertekening van de Koepelovereenkomst houdt Stichting V het Vastgoed V voor rekening en van de CV;
- (xiii) bij akte van levering op 29 april 2003 voor notaris mr. A.M.J.M. Ploumen, voornoemd, verleden, heeft Stichting VI het Vastgoed VI in juridische eigendom verkregen, voor rekening en risico van Maatschap Supermarktfonds VI. Per de datum van de economische overdracht van het Vastgoed VI door Maatschap Supermarktfonds VI aan de Maatschap (zijnde 30 september 2010), houdt Stichting VI het Vastgoed VI voor rekening en risico van de Maatschap. Per de datum van ondertekening van de Koepelovereenkomst houdt Stichting VI het Vastgoed VI voor rekening en risico van de CV;
- (xiv) de juridische eigendom van het Vastgoed wordt door de Stichtingen als 'bewaarder' als bedoeld in artikel juncto artikel 4:44 Wet op het financieel toezicht, dan wel enige andere vervangende of aanvullende wet die beoogt regels met betrekking tot de financiële markten en het toezicht daarop te reguleren, uitsluitend ten behoeve van de CV verkregen;
- (xv) Management is als 'beheerder' als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, dan wel enige andere vervangende of aanvullende wet die beoogt tegels met betrekking tot de financiële markten en het toezicht daarop te reguleren, aangesteld om ten behoeve van de CV het beheer over het Vastgoed te voeren; (xvi) partijen wensen de voorwaarden van de bewaring en het beheer als volgt vast te leggen,

WAARTOE PARTIJEN ALS VOLGT OVEREENKOMEN:

De Stichtingen en de CV geven bij deze gezamenlijk aan Management opdracht tot beheer van het Vastgoed voor onbepaalde tijd, doch ten minste voor een periode van zeven jaar gerekend vanaf het aangaan van de Maatschap, te weten 1 oktober 2010.

Onderhavige overeenkomst eindigt op de datum waarop de CV ophoudt te bestaan en haar vermogen is verdeeld.

Voorgaande is overeengekomen onder de volgende voorwaarden:

Werkzaamheden

Artikel 1

1. Management zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst, het beheer over het Vastgoed voeren, echter uitsluitend in het belang van en ten behoeve van en voor rekening en risico van de Vennoten.
2. Management voert de boekhouding en administratie van de CV, de Stichtingen en daarmee van het aan de CV en Stichtingen toebehorende Vastgoed in ruime zin.
3. Management zal, voor zover in deze overeenkomst niet anders is bepaald, bevoegd zijn om uit naam van de Stichtingen, voor rekening en risico van de CV, al datgene te doen en al die handelingen te verrichten die nuttig, nodig of wenselijk zijn voor de uitvoering van haar taken, daaronder begrepen het overmaken van die bedragen, welke aan Management toekomen, van hierna in artikel 8 lid 3 vermelde rekeningen ten name van de Stichting IV, naar haar eigen rekening.
4. De Stichtingen dragen zorg voor de bewaring van het Vastgoed uitsluitend in het belang van de Vennoten, waarbij Stichting IV zal opereren als 'actieve' bewaarder ten behoeve van de CV. Stichting V en Stichting VI zullen diensgevolge uitsluitend de functie vervullen van juridisch eigenaar van Vastgoed V respectievelijk Vastgoed VI.
5. De liquiditeiten van de CV zullen worden geadmistreerd op een bankrekening ten name van Stichting IV. Management is gerechtigd om te beschikken over deze bankrekening voor zover de bedragen niet groter zijn dan € 5.000,-. Indien Management beschikt over de bankrekening zal zij binnen vijf werkdagen nadat de betaling heeft plaatsgevonden Stichting IV hierover informeren. Voor te betalen bedragen groter dan € 5.000,- dient Stichting IV vooraf goedkeuring te geven.

Artikel 2

1. Management zal jaarlijks een begroting met een toelichting opstellen, hierna genoemd: de “Begroting”, en ter goedkeuring voorleggen aan de adviesraad van de CV, hierna genoemd: de “Adviesraad”. Deze goedkeuring dient uiterlijk bij de aanvang van het nieuwe kalenderjaar te zijn verleend door de Adviesraad. In de Begroting zijn onder meer opgenomen:
 - de te verwachten huuropbrengst;
 - de beheer-, CV-, financierings- en adviseurskosten;
 - een liquiditeitsprognose.
2. Management zal geen belangrijke beleidswijzigingen doorvoeren, welke niet in vorenbedoelde Begroting zijn opgenomen, zonder voorafgaande goedkeuring van de Adviesraad.

Artikel 3

1. Management zal op verzoek van en na goedkeuring door de CV en de Stichtingen, voor rekening van de CV en van de Stichtingen, adequate verzekeringen afsluiten om de CV, de Stichtingen en Management en eventueel andere betrokken partijen tegen de risico's en aansprakelijkheden, die voortkomen uit alle met deze overeenkomst verband houdende activiteiten te beschermen, daaronder voor zover mogelijk, tevens begrepen aansprakelijkheden van de CV en/of Stichtingen, jegens Management en vice versa, één en ander voorzover verzekering daarvan mogelijk en gebruikelijk is.
2. Management zal op verzoek van en na goedkeuring door de CV en de Stichtingen, voor rekening van de CV, zorgdragen voor adequate verzekeringen van het Vastgoed.
3. In geval van schade aan of verlies van (een gedeelte van) het Vastgoed zal de CV en/of de Stichtingen in overleg met Management, het redelijkerwijs mogelijke doen om die schade te beperken of dat verlies te herstellen.

Kosten

Artikel 4

- 1.a. De Stichting IV verklaart en staat er voor in dat gedurende de duur van deze overeenkomst het Vastgoed IV zal worden bewaard door en juridisch eigendom zal blijven van de Stichting IV, behoudens de situatie als omschreven in artikel 12;
- b. De Stichting V verklaart en staat er voor in dat gedurende de duur van deze overeenkomst het Vastgoed V zal worden bewaard door en juridisch eigendom zal blijven van de Stichting V, behoudens de situatie als omschreven in artikel 12;
- c. De Stichting VI verklaart en staat er voor in dat gedurende de duur van deze overeenkomst het Vastgoed VI zal worden bewaard door en juridisch eigendom zal blijven van de Stichting VI, behoudens de situatie als omschreven in artikel 1 2;
2. Alle kosten, welke de Stichtingen als juridisch eigenaar in rekening zijn casu quo worden gebracht ter zake van de verwerving (daaronder begrepen notariskosten en belastingen), de financiering van het Vastgoed (daaronder begrepen verschuldigde belasting, notarieel honorarium, kadastrale kosten), de kosten verbonden aan de gehele of gedeeltelijke verkoop het Vastgoed, alsmede de jaarlijkse kosten en vaste lasten (daaronder ten deze uitdrukkelijk begrepen de tente op bedoelde financiering) van het Vastgoed en de vergoeding voor de bestuurders van de bewaarders zijn voor rekening van de CV.

Artikel 5

1. Management heeft recht op de volgende vergoedingen ten laste van de CV:
 - i) een Beheervergoeding;
 - ii) een Performance fee (bij verkoop en over Enkelvoudig exploitatierendement);
 - iii) een vergoeding terzake het door Management te voeren Vastgoedmanagement;
 - iv) een Begeleidingsfee;
 - v) Emissiekosten;
2. De Beheervergoeding, de Performance fee, de vergoeding terzake het Vastgoedmanagement en de Begeleidingsfee worden door de CV voldaan op het tijdstip en onder de overige voorwaarden als opgenomen in het Informatie Memorandum van 16 juli 2010. De CV is gehouden het door haar geïnde bedrag ter grootte van de Emissiekosten aan het Management te vergoeden.
3. Management is bevoegd om de overdragende participant tweehonderd vijftig euro (€ 250,--) administratiekosten in rekening te brengen per overdracht.

Artikel 6

1. Het aan Management verschuldigde zal aan Management worden voldaan zonder dat de CV en/of de Stichtingen daarbij enig beroep op korting, opschorting en/of verrekening zal mogen doen.
2. Management is bevoegd al het haar toekomende te verrekenen met de onder haar berustende gelden van de CV en/of de Stichtingen.

Artikel 7

1. In het geval bestaande participanten hun deelname in de CV wensen uit te breiden, zullen er door Management emissiekosten in rekening worden gebracht van 1% over de koopprijs van het aantal participaties waarmee wordt uitgebreid.
2. In het geval nieuwe participanten wensen te participeren in de CV, zullen er door Management emissiekosten in rekening worden gebracht van 3% over de koopprijs van het aantal participaties waarmee zal worden deelgenomen in de CV.
3. Management is tevens bevoegd om de overdragende participant tweehonderd vijftig euro (€ 250,-) administratiekosten in rekening te brengen per overdracht.

Liquiditeiten

Artikel 8

1. De CV zal Management voldoende liquide middelen verschaffen om het Vastgoed naar behoren te kunnen beheren.
2. De (huur-)opbrengsten uit het Vastgoed worden door de Stichting rechtstreeks ontvangen op een bankrekening bij Fortis Bank te Utrecht.
3. De CV en de Stichting IV kunnen in overleg met Management meerdere bankrekeningen ten name van de Stichting IV openen voor het ontvangen van de huur- en verkoopopbrengsten uit het Vastgoed, alsmede voor het doen van betalingen van kosten. Management zal een redelijke kasgeldvoorraad mogen aanhouden.

Informatievoorziening

Artikel 9

1. Management zal de Adviesraden de Stichtingen steeds informeren over alle belangrijke zaken die het Vastgoed betreffen.
2. Management zal jaarlijks binnen drie (3) maanden na afloop van het boekjaar een vermogensopstelling en een staat van baten en lasten met toelichting aan de Adviesraad laten toekomen.
3. Eenzelfde vermogensopstelling als bedoeld in lid 2 zal door Management ook per half jaar aan de Adviesraad, worden verstrekt, en wel binnen acht (8) weken na het verstrijken daarvan.
4. Management verstrekt jaarlijks aan de Adviesraad alle informatie die de vennoten nodig hebben voor hun belastingaangifte.

Artikel 10

1. Management zal aan de accountant van de Stichtingen en de CV tijdig alle gegevens verstekken teneinde de accountant in staat te stellen de jaarrekening te controleren.
2. Management draagt er zorg voor dat de accountant omtrent zijn onderzoek verslag aan de CV, de Stichtingen en Management uitbrengt.

Verplichtingen en garanties

Artikel 11

1. De CV en de Stichtingen garanderen Management dat Management, voor de nakoming van de voor Management uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, steeds de vrije en feitelijke macht heeft om het Vastgoed te beheren en dat deze daarin niet zal worden belemmerd door de CV en/of de Stichtingen en/of derden.
2. De CV verplicht zich tegenover de Stichtingen tijdig haar verplichtingen ook jegens derden na te komen, daaronder begrepen betaling van rente, belastingen en verzekeringspremies welke op het Vastgoed betrekking hebben.
3. Management verplicht zich na het beëindigen, om welke reden dan ook, van deze overeenkomst alle boeken, correspondentie en andere bescheiden, die zij in verband met haar taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek van de CV en/ of Stichtingen aan de verzoeker af te geven.
4. De Stichtingen zijn volgens het Nederlandse recht jegens de CV aansprakelijk voor door haar geleden schade voor zover de schade het gevolg is van verwijtbare nietnakoming of gebrekkige nakoming van haar verplichtingen; dit geldt ook wanneer de Stichtingen de bij in haar bewaring gegeven activa geheel of ten dele aan een derde toevertrouwt.
5. De Stichtingen treden bij het bewaren uitsluitend op in het belang van de Vennoten.

Verkoop van het Vastgoed

Artikel 12

- 1a. Indien de CV het Vastgoed IV geheel of gedeeltelijk wenst te verkopen en leveren en daaromtrent overeenstemming heeft bereikt met een derde, onder voorbehoud van de hierna vermelde toestemming, dient de CV een kopie van de (ontwerp-)koopovereenkomst te zenden aan Stichting IV. Stichting IV zal binnen veertien (14) dagen na ontvangst van voornoemde overeenkomst, aan de CV schriftelijk mededelen dat zij aan de voorgenomen verkooptransactie zal meewerken.

- b. Indien de CV het Vastgoed V geheel of gedeeltelijk wenst te verkopen en leveren en daaromtrent overeenstemming heeft bereikt met een derde, onder voorbehoud van de hierna vermelde toestemming, dient de CV een kopie van de (ontwerp-)koopovereenkomst te zenden aan Stichting V. Stichting V zal binnen veertien (14) dagen na ontvangst van voornoemde overeenkomst, aan de CV schriftelijk mededelen dat zij aan de voorgenomen verkooptransactie zal meewerken.
 - c. Indien de CV het Vastgoed VI geheel of gedeeltelijk wenst te verkopen en leveren en daaromtrent overeenstemming heeft bereikt met een derde, onder voorbehoud van de hierna vermelde toestemming, dient de CV een kopie van de (ontwerp-)koopovereenkomst te zenden aan Stichting VI. Stichting VI zal binnen veertien (14) dagen na ontvangst van voornoemde overeenkomst, aan de CV schriftelijk mededelen dat zij aan de voorgenomen verkooptransactie zal meewerken.
2. Management zal, indien gewenst, aan de Stichtingen nadere informatie verschaffen omtrent de voorgenomen verkooptransactie.
 3. De Stichtingen kunnen de in lid 1 bedoelde toestemming slechts onthouden indien de verkooptransactie redelijkerwijs niet in overeenstemming is met de belangen van de Vennoten.

Overige

Artikel 13

1. In geval van beëindiging van de CV geschiedt de vereffening van de CV door Management. Management legt rekening en verantwoording af aan de CV en de Stichtingen alvorens tot uitkering aan de Vennoten over te gaan.
2. Indien één der partijen niet of niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting welke voor haar uit de onderhavige overeenkomst mocht voortvloeien, alsmede in geval van faillissement, surséance van betaling, of liquidatie van een partij, danwel indien een partij is opgehouden haar onderneming uit te oefenen, heeft/hebben de ander partij(en) bij deze overeenkomst het recht, na de overige partijen hiervan bij aangetekend schrijven in kennis gesteld te hebben, de onderhavige overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden zal/zullen zijn, onverminderd de haar/hun verder toekomende rechten.
3. In geval van toerekenbaar tekortschieten van een partij dient deze partij door middel van een aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging in gebreke te worden gesteld, met de om binnen twee weken alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.
4. In geval van een toerekenbaar tekortschieten van Stichting IV, Stichting V, Stichting VI en/of Management kan de CV overgaan tot het vervangen van Stichting IV, Stichting V, Stichting VI en/of Management. Deze vervanging dient plaats te vinden binnen drie (3) maanden nadat vast is komen te staan dat één der partijen te kort is geschoten. De Stichtingen en/of Management dient/dienen alsdan mee te werken aan haar/hun vervanging, waarbij zij zich verplichten tot het overhandigen, op eerste verzoek van de CV, van de boeken, correspondentie en andere bescheiden die zij in verband met haar taken onder zich mocht hebben. De CV zal zelf zorgdragen voor een adequate vervanging. Voor de benoeming van een nieuwe bewaarder en/of beheerder zal de CV binnen vier (4) weken na vaststelling dat de betreffende partij tekort is geschoten, een vergadering van vennoten van de CV bijeen roepen.
5. Indien Stichting IV, Stichting V, Stichting VI en/of Management het voornemen te kennen geeft zijn functie neer te leggen, dient binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van vennoten te worden belegd, om in de benoeming van een nieuwe bewaarder en/of beheerder te voorzien.

Artikel 14

De bepalingen van de CV-overeenkomst en de statuten van de Stichtingen worden, voorzover vereist op grond van de bepalingen van de Wet op het financieel toezicht, geacht een integraal onderdeel van deze overeenkomst uit te maken.

Handtekeningenpagina's volgen*

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en ondertekend te Amsterdam op 10/2015.

Bijlage D. Adviseurs en relaties

Fiscaal adviseur	PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV Thomas R. Malthusstraat 5 1066 JR Amsterdam
Notaris (vastgoed)	Loyens & Loeff NV Fred. Roeskestraat 100 1076 ED Amsterdam
Juridisch adviseur & notaris (corporate)	Allen & Overy LLP Apollolaan 15 1077 AB Amsterdam
Accountant	Deloitte Accountants BV Gustav Mahlerlaan 2970 1081 LA Amsterdam
Technisch property manager	Apleona GVA B.V. Euclideslaan 135 3584 BR Utrecht
Taxateur	CBRE Valuation Advisory B.V. Gustav Mahlerlaan 405 1082 MK Amsterdam
Bewaarder	SGG Depositary BV Hoogoorddreef 15 1101 BA Amsterdam

Voor zover in dit Prospectus is opgenomen van een derde afkomstig is, waaronder bovengenoemde adviseurs, heeft de desbetreffende adviseur ingestemd met opname van deze informatie in het Prospectus. Deze informatie is correct weergegeven en voor zover de Beheerder weet en heeft kunnen opmaken uit de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou kunnen zijn.

Bijlage E. Onderzoeksrapport accountant

Onderzoeksrapport

Aan de directie van Supermarkt Fonds Nederland C.V.

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de projectie zoals opgenomen in Hoofdstuk 6.5 “Rendement” in de bijgevoegde prospectus van Supermarkt Fonds Nederland te Amsterdam gedateerd 31-01-2019, voor de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2022 onderzocht. De projectie, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd (opgenomen onder de paragrafen 6.2, 6.3, 6.4 en 7.3), is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de projectie te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3850N, ‘Assurance- en overige opdrachten met betrekking tot prospectussen; ‘Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie’. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de directie 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 projectie resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is, ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de projectie.

Naar ons oordeel is de projectie op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met grondslagen van financiële verslaggeving van titel 9 boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen.

Overige aspecten

1. Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten.

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de projectie, 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 het gebruik (en verspreidingskring)

Ons onderzoeksrapport bij de projectie 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 en dient niet aan anderen te worden verspreid.

Amsterdam, 31-01-2019
Deloitte Accountants B.V.

drs. J. van den Akker RA

Initiatiefnemer

Annexum Invest B.V.
Strawinskylaan 485
(World Trade Center, G-Toren)
1077 XX Amsterdam

Tel: 020-572 01 01
Fax: 020-572 01 02

info@annexum.nl
www.annexum.nl

Uitgave 31 januari 2019

