



in samenwerking met



Reyersen van Buuren
Vastgoedbeleggingen

E E R S T E S U P P L E M E N T
B I J H E T P R O S P E C T U S V A N

S5 Forum Fonds – Vierde Emissie

22 MAART 2022

Inhoud

Inleiding	4
1 Samenvatting	5
2 Risicofactoren gewijzigde risicofactoren	6
3 Onroerendgoedportefeuille nieuwe Objecten	7
4 Financiële aspecten en rendementsberekeningen	14
5 Structuur Fonds en rechten van Participanten	21
6 Deelname	21
7 In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing	22

Inleiding

Dit document is het eerste supplement bij het Prospectus van S5 Forum Fonds – Vierde Emissie (het “Fonds”) gedateerd 25 november 2021 (het “Prospectus”) en maakt hiervan als zodanig integraal onderdeel uit.

Voorafgaand aan het uitbrengen van dit eerste supplement hebben (op 1 december 2021 en 31 januari 2022) de eerste twee uitgiftes vanuit de eerste tranche van de Vierde Emissie reeds plaatsgevonden ten behoeve van de aankoop van het Object Etten-Leur en ten behoeve van het voldoen van de Aankoopkosten, Initiatiekosten en Financieringskosten.

Reden van dit supplement

Dit supplement op het Prospectus wordt uitgebracht vanwege de aankoop van de Objecten Geldermalsen en Leiden. Met dit supplement worden enkele materiële wijzigingen doorgevoerd in het Prospectus en beleggers voorzien van relevante informatie over de tweede tranche van de Vierde Emissie (waarmee het Fonds in staat wordt gesteld de Objecten Geldermalsen en Leiden aan te kopen).

De materiële wijzigingen betreffen voornamelijk de verwerking in de samenvatting van het Prospectus van de financiële gegevens van het Fonds per 31 december 2021 (onderdeel 1 van het supplement), toegevoegde informatie over de Objecten Geldermalsen en Leiden (onderdeel 3 van het supplement) en financiële aspecten die verband houden met de tweede tranche van de Vierde Emissie, zoals de kosten voor de aankoop en financiering van de twee nieuwe Objecten en voor de uitgifte van Participaties in deze tweede tranche, de voorwaarden van de hypothecaire financiering waarmee de nieuwe Objecten voor een deel worden gefinancierd, de nieuwe rendementsprognose en het gestegen Beleggerskapitaal (onderdeel 4 van het supplement).

Verder wordt in dit supplement de procedure van inschrijving en deelname aan de tweede tranche beschreven (onderdeel 6 van het supplement).

Recht tot intrekking inschrijving Participaties

Wij maken u erop attent dat conform de vigerende regelgeving beleggers het recht hebben om binnen twee werkdagen na de publicatie van het eerste supplement van het Prospectus hun aanvaarding in te trekken indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de betreffende belegger heeft reeds aanvaard (i) de Participaties te kopen of (ii) op de Participaties in te schrijven voordat dit eerste supplement werd gepubliceerd; en
- de Participaties op het tijdstip dat de in dit supplement genoemde belangrijke nieuwe factor zich voordeed of werd geconstateerd nog niet aan de belegger waren geleverd.

Deze termijn kan door de uitgevende instelling of de aanbieder worden verlengd. De uiterste datum waarop van het recht tot intrekking gebruik kan worden gemaakt, staat hieronder vermeld.

Wanneer u van het hiervoor vermelde recht tot intrekking gebruik wilt maken, dient u dit schriftelijk (Sectie5 Beheer BV, Brinklaan 134, 1404 GV Bussum) of elektronisch (info@sectie5.nl) kenbaar te maken, echter niet later dan op 31 maart 2022.

Opbouw van het eerste supplement

Het eerste supplement bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Samenvatting
2. Risicofactoren | gewijzigde risicofactoren
3. Onroerendgoedportefeuille | nieuwe Objecten
4. Financiële aspecten en rendementsberekeningen
5. Structuur Fonds en rechten van Participanten
6. Deelname
7. In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing

Deze onderdelen volgen op de pagina's hierna en beschrijven in detail de wijzigingen in het Prospectus. Omwille van de leesbaarheid is aan dit supplement een geconsolideerde versie van het Prospectus gehecht, waarin alle wijzigingen integraal zijn verwerkt.

De wijzigingen in het Prospectus hebben op de risico's geen significante impact verder dan de aanvulling als gepresenteerd in onderdeel 2 van dit supplement. Voor de impact op de rendementen voor nieuwe beleggers en zittende Participanten wordt verwezen naar onderdeel 4 van dit supplement (of Sectie 7.3 van de geconsolideerde versie van het Prospectus).

Verantwoordelijkheid voor het supplement

Uitsluitend Sectie5 Beheer BV is in haar hoedanigheid als Beheerder verantwoordelijk voor de juistheid en de volledigheid van de informatie in dit supplement. De Beheerder verklaart dat voor zover haar bekend is, de informatie in dit supplement in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het supplement zou wijzigen.

De bevoegde autoriteit die het supplement op 22 maart 2022 heeft goedgekeurd is de Autoriteit Financiële Markten (AFM). De contactgegevens van de AFM zijn: Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam, telefoon: 020 – 797 2000, website: www.afm.nl.

Bussum, 22 maart 2022

1 | Samenvatting

In dit hoofdstuk zijn de materiële wijzigingen in “Sectie 1 | Samenvatting” van het Prospectus opgenomen.

De tabel bovenaan bladzijde 5 in “Sectie 1 | Samenvatting” is vervangen door onderstaande tabel. Deze wijziging houdt verband met de publicatie van het niet-gecontroleerde jaarverslag 2021 van het Fonds (zie onderdeel 7 van dit supplement voor de URL die verwijst naar dit verslag), waarmee de cijfers van onderstaande tabel zijn geactualiseerd van 30 juni 2021 naar 31 december 2021. De totale intrinsieke waarde is ten opzichte van 30 juni 2021 toegenomen van € 25.646.254 naar € 37.936.509 en het aantal Participaties van 2.486 naar 3.626. De intrinsieke waarde per Participatie is gestegen van € 9.701 naar € 10.462.

Beleggerskapitaal en intrinsieke waarde per 31 december 2021

klasse effecten	totale Intrinsieke waarde	aantal Participaties	Intrinsieke waarde per Participatie	historische prestaties Fonds
Participaties	€ 37.936.509	3.626	€ 10.462	€ 2.672.358
	totaal-generaal	totaal-generaal		

Winst- en verliesrekening

	1-1-2021 tot en met 31-12-2021	1-1-2020 tot en met 31-12-2020	1-1-2019 tot en met 31-12-2019	1-1-2021 tot en met 30-6-2021	1-1-2020 tot en met 30-6-2020
totale inkomsten vóór Exploitatiekosten	€ 4.910.776	€ 2.161.025	€ 133.345	€ 3.373.044	€ 1.271.629
nettowinst (-verlies)	€ 2.672.358	€ 525.428	(€ 510.359)	€ 2.317.851	€ 952.451
prestatievergoeding (opgelopen/betaald)	€ 111.731	€ 58.505	€ 5.979	€ 43.978	€ 33.250
beheervergoeding (opgelopen/betaald)	€ 240.997	€ 154.936	€ 58.789	€ 106.438	€ 76.089
andere materiële vergoedingen (opgelopen/betaald) aan dienstverleners	€ 133.066	€ 69.117	€ 37.331	€ 32.284	€ 22.354
winst per Participatie	€ 737	€ 211	-€ 309	€ 932	€ 576

Balans

	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019	30-6-2021	30-6-2020
totale netto-activa	€ 37.936.509	€ 24.127.226	€ 15.715.828	€ 25.646.254	€ 16.130.277
hefboomratio	43,80%	40,61%	38,76%	41,97%	39,53%

De bovenstaande financiële informatie over 2021, de eerste helft 2021 en de eerste helft 2020 is niet door een accountant gecontroleerd.

2 | Risicofactoren | gewijzigde risicofactoren

In dit hoofdstuk zijn de materiële wijzigingen in “Sectie 2 | Risicofactoren” van het Prospectus opgenomen.

De tabel onderaan bladzijde 8 in “Sectie 2.1 | Marktrisico’s” is gewijzigd. Deze wijziging houdt verband met de aankoop van de Objecten Geldermalsen en Leiden waardoor de break-even kapitalisatiefactor wijzigt van 13,7 naar 14,0. Onderstaande tabel vervangt de voormelde tabel.

scenario analyse break-even

Beleggerskapitaal	€ 49.966.015	kapitalisatiefactor huidige Objecten op 31 december 2021	15,3
hypothecaire financiering na jaar 10	€ 50.404.902	kapitalisatiefactor aan te kopen Objecten	19,1
totaal	€ 100.370.917	gewogen kapitalisatiefactor	15,9
huurniveau jaar 10	€ 7.153.401	break-even kapitalisatiefactor	14,0

3 | Onroerendgoedportefeuille | nieuwe Objecten

In dit hoofdstuk zijn de materiële wijzigingen in "Sectie 6 | Onroerendgoedportefeuille" van het Prospectus opgenomen.

In verband met het aan te kopen Object Geldermalsen (per 30 april 2022) en het aan te kopen Object Leiden (per 30 juni 2022) worden de paragrafen 6.1 tot en met 6.1.7 van het Prospectus vernummerd naar paragrafen 6.2.11.1 tot en met 6.2.11.7.

In verband met de aankopen van de Objecten Geldermalsen en Leiden wordt de volgende tekst met de kenmerken van de Objecten Geldermalsen en Leiden toegevoegd:

6.1 Te verwerven Objecten met de tweede tranche van de Vierde Emissie

6.1.1.1 Coop-supermarkt aan de Herman Kijkstraat in Geldermalsen

Dit Object zal als extra Object op 30 april 2022 aangekocht worden als onderdeel van de tweede tranche van de Vierde Emissie.

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Coop-supermarkt van 1.721 m² B.V.O.
- Goed verzorgingsgebied
- Supermarkthuurovereenkomst tot en met 31 december 2026
- Goed bereikbare centrumlocatie
- Goede parkeervoorzieningen door een ondergelegen parkeergarage met 54 parkeerplaatsen
- Modern Object, gebouwd in 2016

6.1.1.2 Beschrijving investering¹

De Coop-supermarkt van 1.721 m² B.V.O. aan de Herman Kijkstraat 49a is gelegen in het centrum van Geldermalsen. De supermarkt is goed vindbaar en bereikbaar vanaf de uitvalswegen van het centrum. Parkeren geschiedt in de betaalde parkeergarage, direct onder de supermarkt, waar 54 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Direct naast het Object is tevens een betaald parkeerterrein gelegen. De supermarkt is gelegen in de plint van een in 2016 gebouwd complex met vier winkels en bovengelige woningen, die geen onderdeel vormen van het eigendom.

Geldermalsen is een plaats in de gemeente West Betuwe en gelegen in de provincie Gelderland. Op 1 januari 2021 telde Geldermalsen 10.883 inwoners (CBS, januari 2022). Vanwege haar centrale ligging is Geldermalsen een aantrekkelijke locatie voor bedrijfshuisvesting. Onder meer het landelijke distributiecentrum voor houdbare producten van Albert Heijn en het distributiecentrum van Blokker zijn gelegen in Geldermalsen. In het centrum van Geldermalsen bevinden zich diverse winkels met wisselend aanbod qua kwaliteit en trekkracht. Er zijn meerdere sterke landelijke ketens aanwezig zoals Action, Kruidvat en Hema. De Coop-supermarkt vormt een belangrijk deel van de oostelijke entree van het centrale winkelgebied van Geldermalsen. De bereikbaarheid en vindbaarheid is volgens onderzoeksbureau Knowledge in Store goed vanuit alle richtingen. De belangrijkste verbindingen betreffen de N833, N327, N830 en de indirecte aansluitingen op de A2 en A15.

De Herman Kijkstraat vormt de zuidrand van het centrum. De Herman Kijkstraat loopt vanuit de parkachtige omgeving rond het gemeentehuis, via een dorps bebouwingslint rond de bibliotheek naar een meer besloten dorpslint aan de achterzijde van de Hema. Centraal in het centrum wordt de Herman Kijkstraat gekruist door de Rijksstraatweg. In het stuk aan weerszijden van de kruising met de Rijksstraatweg bevinden zich naast woningen verschillende centrum ondersteunende functies zoals de bibliotheek, een makelaarskantoor, een bank en restaurants. Met de vestiging van de Coop-supermarkt met de naastgelegen dagwinkels in 2017 werd de nagestreefde winkelstructuur

versterkt. De supermarkt fungeert als trekker en vormt de afronding van de diagonale route door het centrumgebied. Door het hoogteverschil tussen de Herman Kijkstraat en de Oranje Nassastraat te gebruiken is het mogelijk gebleken om de supermarkt en het parkeren te stapelen. De Coop-supermarkt is volgens Bureau Van der Weerd goed zichtbaar en heeft een hoge attentiewaarde door de hoekligging en de markante gevel van het moderne en verzorgde Object.

Parkeren kan betaald in de parkeergarage onder de supermarkt. Er zijn 54 parkeerplaatsen aanwezig. Het eerste uur is gratis bij een besteding van € 10,- of meer bij de Coop-supermarkt en klanten mogen hier maximaal 2 uur parkeren. Naast deze parkeergarage zijn er nog 17 parkeerplaatsen direct voor de supermarkt gelegen alsmede circa 35 parkeerplaatsen schuin tegenover de Coop-supermarkt aan de Koninginnelaan. Voor deze parkeerplaatsen geldt een betaald parkeren zone met een maximum duur van 1 uur. Met een parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 100 m² V.V.O. zou Coop over 60 tot 65 parkeerplaatsen dienen te beschikken. Hier wordt ruimschoots aan voldaan waardoor het parkeren als goed kan worden beschouwd. Laden en lossen vindt plaats aan de Herman Kijkstraat. Hiervoor is een strook aanwezig waardoor het (fiets)verkeer weinig hinder ondervindt. Het laden en lossen zal derhalve weinig hinder veroorzaken voor klanten- en verkeersstromen.

Taxateur JLL stelt in haar taxatierapport dat het Object haar ligging in de dorpskern en de ruime parkeervoorzieningen als sterke punten heeft. Als zwakte merkt zij op dat het eigendom een appartementsrecht betreft in een VvE.

Kadastraal wordt het volgende worden verworven:

- gemeente Geldermalsen, sectie G, indexnummer 3767 A2 en 3767 A40.

Het complex is op eigen grond gelegen.

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

6.1.1.3 Coop-supermarkt aan de Herman Kijkstraat 49a te Geldermalsen

De Coop-supermarkt in Geldermalsen betreft één van de drie full-service supermarkten in de plaats met daarnaast nog twee discount formules. Het Coop-filiaal is een moderne en ruim gesorteerde supermarkt. De supermarkt beschikt over o.a. een servicepunt, bake-off afdeling, inpandige slijterij en zelf-scanfaciliteiten. De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van 1.721 m² B.V.O. De supermarkt wordt geëxploiteerd door Coop en is geen franchise.

De supermarktlocatie aan de Herman Kijkstraat in Geldermalsen biedt volgens Bureau Van der Weerd een hoge locatiekwaliteit waarmee Coop in staat is om een rendabele exploitatie te realiseren. De supermarkt kent een moderne schaalgrootte, courante lay-out en beschikt naast openbaar parkeren op maaiveld over een eigen parkeervoorziening. Deze hoge locatiekwaliteit stelt Coop in staat om te concurreren met lokale marktleider Albert Heijn (twee vestigingen). Gemeentelijk beleid is erop gericht om uitbreidingsruimte aan te wenden om bestaande supermarkten te optimaliseren. Toetreding van een nieuwe aanbieder ligt niet voor de hand.

Op basis van alle bevindingen uit het vestigingsplaatsonderzoek realiseert Coop volgens de inschattingen van Bureau Van der Weerd een gemiddelde weekomzet van circa € 165.000 (€ 8.580.000 per jaar). Daarmee is sprake van een omzet die zorgt voor een bovengemiddelde vloerdruk t.o.v. de formuulnorm van Coop. Coop draait hiermee volgens Bureau Van der Weerd een rendabele exploitatie, ook voor de lange termijn. Bij ombouw naar de Plus formule - zie ook sectie 6.1.1.5 hierna - verwacht Bureau van der Weerd dat de supermarkt omzet op deze locatie zal groeien richting € 190.000 per week (€ 9.880.000 per jaar), mede ook door de groei van het aantal inwoners.² Bij dit omzetniveau is

¹ Bron: Marktrapport Bureau Van der Weerd en Knowledge in Store, januari 2022. Deze marktrapporten zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

² Bron: www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/regionaal/groei-en-krimp.

sprake van een gunstige huurquote (huurprijs gedeeld door de omzet van de supermarkt). Naar het oordeel van Bureau Van der Weerd vormt de Coop aan de Herman Kuykstraat in Geldermalsen zowel vanuit exploitatieperspectief als vastgoedperspectief, een toekomstbestendige belegging.

6.1.1.4 Supermarkten in Geldermalsen³

In het VPO stelt onderzoeksbureau Bureau Van der Weerd dat het supermarktaanbod in Geldermalsen een marktgebied bedient van circa 15.600 inwoners, verdeeld over bijna 6.300 huishoudens. Het te onderscheiden primaire marktgebied telt circa 11.000 inwoners, verdeeld over ruim 4.500 huishoudens. Aanvullend is sprake van een grote mate van toevloeiing dankzij een groot buitengebied met diverse kleinere dorpskernen. De lokale demografische opbouw kenmerkt zich door relatief veel gezinnen, een bovengemiddeld inkomensniveau en een relatief oudere leeftijdsopbouw. Supermarktbestedingen liggen op een gunstig peil. Afvloeiing naar online boodschappen (6%) ligt net boven het landelijk gemiddelde (ruim 5,4%).

Het concurrentieveld kenmerkt zich door een compleet formulebeeld waarbinnen alle segmenten worden bediend. Albert Heijn beschikt over twee vestigingen in Geldermalsen. Aldi en Lidl beschikken beide over een relatief klein vestigingspunt. Coop heeft overwegend een lokale verzorgingsfunctie, terwijl Albert Heijn juist een sterk bovenlokaal verzorgingsbereik heeft (met name de vestiging aan het Prinses Maximaplein). Dit zorgt ervoor dat er in het marktgebied ondanks een bovengemiddelde supermarktdichtheid, toch sprake is van een gezonde concurrentiedruk. In de bestaande marktsituatie is zelfs sprake van enige uitbreidingsruimte die de komende jaren nog wat groter wordt dankzij nieuwbouw in de wijk De Plantage in Meteren, een ontwikkeling van circa 1.500 nieuwbouwwoningen.

In het VPO stelt onderzoeksbureau Knowledge in Store vast dat de schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied van de Coop-supermarkt past bij de omvang van het verzorgingsgebied.

De dichtstbijzijnde concurrent is Lidl van circa 700 m² V.V.O. aan Achter 't Veer. Er is sprake van dat Lidl hier wil re-alloceren. Hoewel Lidl aan de N833 (Rijksstraatweg) is gevestigd, is de zichtbaarheid redelijk. Dit komt door het incurante object en minimale signing op de gevel. Parkeren is gratis en geschiedt ten noorden van het pand maar is beperkt aanwezig. Lidl vervult hier een beperkte buurt overstijgende functie.

Circa 200 meter ten westen van Lidl is Albert Heijn van 1.008 m² V.V.O. aan Achter 't Veer gevestigd. Deze supermarkt is nagenoeg onzichtbaar vanaf de doorgaande wegen en beperkt zichtbaar vanaf de Kerkstraat. Parkeren geschiedt ten noorden van de supermarkt op een parkeerterrein dat in het verlengde ligt ten opzichte van de parkeergelegenheid van Lidl. Parkeren is hier redelijk aanwezig maar wel betaald. Albert Heijn vervult hier een beperkte buurt overstijgende functie. Albert Heijn wil uitbreiden maar heeft weinig mogelijkheden.

In wijkdeel Geldermalsen-Oost is een Albert Heijn van 1.450 m² V.V.O. aan het Prinses Maximaplein gevestigd. Dit is de enige supermarkt in Geldermalsen die buiten het centrum gevestigd is en tevens over een ruim en eigen parkeerterrein beschikt, zonder blauwe zone. Dit gedeelte van het wijkdeel is een bedrijventerrein en daarmee bevindt de supermarkt zich wel nabij doorgaande verkeersstromen maar afzijdig van de doorgaande koopstromen. Desondanks is dit de dominante supermarkt in Geldermalsen en vervult een wijk overstijgende en beperkt regionale functie.

In Meteren, direct ten zuiden van de spoorlijn, is een Aldi van 700 m² V.V.O. aan de Rijksstraatweg gevestigd. Aldi is hier goed zichtbaar en vindbaar maar de bereikbaarheid is matig. Direct achter de hard-discount supermarkt ligt nieuwbouwwijk De Plantage die thans in aanbouw is. Aldi gaat hier waarschijnlijk uitbreiden naar 1.000 m² V.V.O. en onderzoeksbureau Knowledge

in Store gaat ervan uit dat parkeren ook verbeterd zal worden. Deze Aldi vervult een buurt overstijgende functie en zal ook beperkt klanten uit het buitengebied trekken.

Alle andere supermarkten in Geldermalsen zijn op een zodanige afstand gelegen dat deze evenmin een bedreiging vormen voor de Coop-supermarkt aan de Herman Kuykstraat. Er zijn geen verdere aanvragen bekend met betrekking tot vestiging, sluiting, reallocatie of remodeling van supermarkten in het marktgebied, aldus onderzoeksbureau Knowledge in Store.

6.1.1.5 Huurder

Coop-supermarkt (Coop Vastgoed B.V.)

De Coop-supermarkt genereert een huurstream van € 287.041 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten, inclusief de ondergelegen parkeergarage. Dit is een vierkante meterprijs van € 167 per jaar. De huurovereenkomst is voor het geheel waarbij supermarkt en parkeergarage onlosmakelijk zijn verbonden. De huur wordt gefactureerd aan en voldaan door Coop Vastgoed BV en wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 januari 2017 voor een periode van 10 jaar. Na de expiratedatum zijn verlengingsperioden van telkens vijf jaar van toepassing.

Coop is al sinds 1891 onderdeel van het Nederlandse levensmiddelenlandschap. Als coöperatie met een geschiedenis van 130 jaar heeft zij inmiddels ruim 300 supermarkten in Nederland. De meeste filialen worden aangestuurd door zelfstandige ondernemers. De supermarkten opereren onder de namen Coop, CoopCompact en Coop Vandaag. Via Coop.nl kunnen klanten ook online boodschappen bestellen.

Op 6 september 2021 werd bekend dat Coop en Plus-supermarkten fuseren en samen verder gaan onder het merk Plus. Hierdoor ontstaat onder één sterk merk de derde grootste servicesupermarkt van Nederland met circa 550 winkels en ruim 10% marktaandeel. Plus en Coop vormen samen de nieuwe coöperatie PLUS U.A.

Het moederconcern (Coop Holding BV) heeft een verklaring als bedoeld in artikel 2:403 Burgerlijk wetboek – een zogenoemde 403-verklaring – bij het handelsregister gedeponeerd. Op grond van die 403-verklaring is het moederconcern hoofdelijk aansprakelijk voor onder meer de verplichtingen uit de huurovereenkomst van de huurder van deze Coop-supermarkt (Coop Vastgoed BV).

6.1.1.6 Koopprijs, taxatie

Het vastgoed wordt verworven voor € 5.300.000 Kosten Koper. Verkoper is niet aan de Initiatiefnemer of de Beheerder gelieerd. JLL Taxaties heeft de onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op € 5.390.000 Kosten Koper (zie sectie 16 voor de vindplaats van het taxatierapport).

6.1.1.7 Advies Beleggingscommissie acquisitie Object Geldermalsen

De Beleggingscommissie heeft positief geadviseerd over de acquisitie van het Object in Geldermalsen.

6.1.2.1 Jumbo- en Aldi-supermarkt en 9 winkelunits aan het Diamantplein in Leiden

Dit Object zal als extra Object op 30 juni 2022 aangekocht worden als onderdeel van de tweede tranche van de Vierde Emissie.

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Wijkwinkelcentrum van ca. 4.114 m² B.V.O. verdeeld over 11 winkelunits
- Supermarkten Jumbo en Aldi goed voor 73% totale huurinkomsten
- Jumbo-Supermarkt van 1.806 m² B.V.O. met een huurovereenkomst tot en met 30 juni 2036
- Aldi-supermarkt van 1.348 m² B.V.O. met een huurovereenkomst tot en met 31 jan 2032
- Wijkwinkelcentrum met goed verzorgingsgebied
- Gratis parkeergelegenheid rondom het winkelcentrum
- Modern Object, volledig vernieuwd en verbouwd in 2022

³ Bron: Marktrapport Bureau Van der Weerd en Knowledge in Store, januari 2022. Deze marktrapporten zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

6.1.2.2 Beschrijving investering⁴

Winkelcentrum Diamantplein, met daarin een Jumbo-supermarkt van 1.806 m² B.V.O. en een Aldi-supermarkt van 1.348 m² B.V.O. en negen winkelunits van totaal 961 m² B.V.O., is centraal gelegen in de wijk Morsdistrict in Leiden.

De stad Leiden is een stad en gemeente in het noordwesten van de provincie Zuid-Holland en telt 124.428 inwoners (juli 2021, CBS). Qua inwonersaantal is Leiden hiermee de vierde gemeente van Zuid-Holland, na Rotterdam, Den Haag en Zoetermeer. Het compacte stedelijke gebied van Leiden (Leiden, Oegstgeest, Voorschoten, Leiderdorp en Zoeterwoude) telt 211.812 inwoners (juli 2021, CBS).

Het Morsdistrict kent circa 9.035 inwoners (CBS, 2021). Het district wordt in het zuiden, zuidwesten en oosten begrensd door de rivier de Oude Rijn. Het gebied wordt verder omsloten door de snelweg A44 in het westen en de Plesmanlaan in het noorden. Winkelcentrum Diamantplein is het enige winkelcentrum van het Morsdistrict en dient als onderdeel van een op wijkniveau gedragen kwaliteitsimpuls genaamd Hart van de Wijk. Hierbij wordt het winkelcentrum ondersteunt met andere maatschappelijke voorzieningen zoals o.a. een huisartsenpost en bibliotheek. Daarnaast vindt er stadsvernieuwing plaats in de omgeving en worden er woningen toegevoegd aan het marktgebied. Onderdeel van deze kwaliteitsimpuls is een grondige upgrade van winkelcentrum Diamantplein naar een toekomstbestendig centrum. Dit is ingevuld door een deel van de bestaande opstallen te slopen en nieuwbouw terug te laten keren. Daarnaast is de relatie tussen het binnen- en buitendeel van het winkelcentrum vergroot en heeft de buitenzijde een moderne uitstraling gekregen door het toevoegen van luifels, nieuwe puien en moderne signing. Ook is er een nieuwe Aldi-supermarkt toegevoegd en zijn er een groot aantal huurders in het nieuwe winkelcentrum teruggekeerd.

De bereikbaarheid van het winkelcentrum is volgens onderzoeksbureau Knowledge in Store goed te noemen, mede dankzij de indirecte aansluiting op de N206 (Doctor Lelylaan-Churchillaan), de Haagweg en de Haagse Schouwweg. Voor wijkdeel Hoge Mors is de Vierlinghlaan de belangrijkste ontsluiting om naar het Diamantplein te rijden. De vindbaarheid is goed voor bewoners vanwege de bekendheid van Jumbo en het winkelcentrum zelf. Bovendien zijn er langs de N206 borden geplaatst die de route naar het winkelcentrum aangeven. Er zijn ook borden die de aanwezigheid van Jumbo aangeven. De verwachting is dat er hier ook borden zullen worden geplaatst van de Aldi-supermarkt. De zichtbaarheid van het winkelcentrum is na de renovatie als goed te beoordelen, aldus Knowledge in Store.

De grote trekkers van dit vernieuwde winkelcentrum zijn een Jumbo-supermarkt van 1.806 m² B.V.O. en een Aldi-supermarkt van 1.348 m² B.V.O. Naast de supermarkten bestaat het Object uit negen winkelunits die alle langjarig verhuurd zijn. Deze winkelunits bestaan uit een Trekpleister, Primera, bakker, stomerij, lunchroom, dierenwinkel, groenteboer en twee kappers. Parkeren geschiedt gratis aan drie zijden van het winkelcentrum waar circa 120 parkeerplaatsen aanwezig zijn. De huidige parkeerdruk is hoog door het parkeerbeleid. In de omgeving van het winkelcentrum kan gratis worden geparkeerd en het wordt aangemerkt als overloopgebied naar betaald parkeergebieden. De gemeente Leiden is voornemens om rondom het winkelcentrum ook betaald parkeren te realiseren, met een progressief tarief waarbij de eerste 2 uur parkeren tegen zeer geringe kosten zullen zijn. Dit zal zorgen dat het voor langparkeerders niet meer aantrekkelijk is om rondom het winkelcentrum te parkeren. Laden en lossen geschiedt voor Jumbo- en Aldi-supermarkt gescheiden van de verkeers- en klantenstromen. Deze ondervinden hierdoor geen hinder van laden en lossen, aldus onderzoeksbureau Knowledge in Store.

Taxateur JLL stelt in haar taxatierapport dat het Object als sterke punten heeft de nieuwbouwkwaliteit, twee nationaal opererende supermarkten, lange looptijd van de huurovereenkomsten die marktconform zijn verhuurd en

de focus op dagelijkse boodschappen. Als zwakte merkt zij de relatief korte looptijd van de huurovereenkomst met Trekpleister op.

Kadastraal wordt het volgende worden verworven:

- gemeente Leiden, sectie X, indexnummers 3308, 3331 A166, 3846 A10, 3958, 4117 en 4322.

Het complex is op eeuwigdurende erfpacht gelegen.

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

6.1.2.3 Jumbo-supermarkt en Aldi-supermarkt aan het Diamantplein te Leiden

De huidige Jumbo-vestiging is een ruime en goed bezochte supermarkt met een moderne uitstraling die de nieuwste Jumbo formule voert. De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van 1.806 m² B.V.O. waarvan 1.725 m² B.V.O. op de begane grond en 81 m² B.V.O. op de eerste etage. De moderne supermarkt is ruim gesorteerd met een versplein, een grote servicedesk, een tijdschriftenhoek en zelfscanfaciliteiten. De supermarkt wordt geëxploiteerd door Jumbo en is geen franchise.

De gemiddelde weekomzet van de Jumbo-supermarkt bedraagt volgens onderzoeksbureau Bureau van der Weerd momenteel circa € 275.000 per week (€ 14.300.000 per jaar) en zal door de renovatie en nieuwe vestiging van Aldi kunnen groeien naar € 300.000 per week (€ 15.600.000 per jaar). Dit is volgens Bureau van der Weerd een toekomstbestendig omzetriveau.

De Aldi-vestiging betreft een volledig nieuwgebouwde supermarkt die volgens de laatste ANIKo (Aldi Nord Instore Konzept) formule is ingericht. Aldi is gevestigd op een oppervlakte van 1.348 m² B.V.O. op de begane grond.

De gemiddelde weekomzet van de Aldi-supermarkt zal volgens onderzoeksbureau Bureau van der Weerd binnen een termijn van drie jaar groeien naar een weekomzet van circa € 90.000 per week (€ 4.680.000 per jaar). Dit is volgens Bureau van der Weerd een toekomstbestendig omzetriveau.

6.1.2.4 Supermarkten in Leiden⁵

In het VPO stelt onderzoeksbureau Bureau Van der Weerd dat het winkelcentrum Diamantplein een primair marktgebied kent van circa 9.000 inwoners (januari 2021, CBS), verdeeld over bijna 4.800 huishoudens. De lokale demografie kenmerkt zich door een beneden gemiddeld aandeel gezinnen, relatief veel eenpersoonshuishoudens, een beneden gemiddeld inkomensniveau en een relatief jonge leeftijdsopbouw. Supermarktbestedingen liggen op een gemiddeld niveau. Afvloeiing naar online boodschappen (7,5%) ligt boven het landelijk gemiddelde (ruim 5,4%).

Het directe concurrentieveld voor de Jumbo-supermarkt en Aldi-supermarkt aan het Diamantplein bestaat uit het supermarktcluster met Albert Heijn-supermarkt (1.260 m² V.V.O.) en Dirk-supermarkt (1.340 m² V.V.O.) in winkelcentrum Stevensbloem in de aangrenzende wijk. Net als de Jumbo en Aldi-supermarkt is ook hier sprake van een sterk complementair supermarktaanbod. Dankzij de komst van Aldi naar het winkelcentrum Diamantplein neemt de concurrentiekracht van het winkelcentrum toe ten opzichte van winkelcentrum de Stevensbloem. In het marktgebied zijn vraag en aanbod in goed evenwicht en daarnaast is er sprake van uitbreidingsruimte van het supermarktaanbod. Dit betekent dat alle aanwezige supermarkten in staat zijn om een rendabele exploitatie te realiseren. Een belangrijke oorzaak daarvan is dat beide supermarktclusters (Diamantplein en Stevensbloem) bestaan uit

⁴ Bron: Marktrapport Bureau Van der Weerd en Knowledge in Store, januari 2022. Deze marktrapporten zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

⁵ Bron: Marktrapport Bureau Van der Weerd en Knowledge in Store, januari 2022. Deze marktrapporten zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

twee complementaire formules met veel trekkracht. Hiervan profiteren niet alleen de supermarkten, maar ook de overige winkels en voorzieningen in het winkelcentrum, aldus onderzoeksbureau Bureau Van der Weerd.

In het VPO stelt onderzoeksbureau Knowledge in Store vast dat de schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied van de Jumbo- en Aldi-supermarkt past bij de omvang van het verzorgingsgebied.

Temidden van de wijk Stevenshof ligt winkelcentrum de Stevenbloem met twee supermarkten Albert Heijn (1.260 m² V.V.O.) en Dirk (1.340 m² V.V.O.). De supermarkten liggen tegenover elkaar in een korte passage. Dirk is hier de bovenliggende partij en wordt drukker bezocht dan Albert Heijn. Parkeren is mogelijk direct voor het winkelcentrum op maaiveld en op de terreinen aan weerskanten van het winkelcentrum (in totaal meer dan 150 plekken, gratis). Beide supermarkten worden in dit winkelcentrum geflankeerd door dagwinkels en aanbod met name in de frequent benodigde niet dagelijkse sector. De kwaliteit van de winkeloperatie is bij beide supermarkten op orde. Albert Heijn werkt met een modern formuleconcept. Ook Dirk is actueel qua format.

Op een drukke locatie tussen het station en de binnenstad van Leiden beschikt Jumbo over een vestigingspunt van 776 m² V.V.O. Het gaat hier hoofdzakelijk om een mandjeswinkel. Parkeren is betaald mogelijk aan de Morssingel (ruim 120 plekken) achter de supermarkt. De supermarkt is vrij goed zichtbaar en functioneert vooral als stadssupermarkt en deels als gemakswinkel. De kwaliteit van de winkeloperatie is op orde en er wordt met een modern format gewerkt.

Op korte afstand van de bovengenoemde Jumbo is Aldi gevestigd met 815 m² V.V.O. De supermarkt functioneert goed, maar wordt geremd door onvoldoende ruimtelijke kwaliteiten die een Aldi nodig heeft om optimaal te functioneren. Parkeren is betaald mogelijk aan de Morssingel, waardoor combinatiebezoek met Jumbo goed mogelijk is. Aldi werkt hier volgens actueel Aniko format. De kwaliteit van de winkeloperatie is goed op orde.

Tot slot is er een Albert Heijn XL gevestigd aan het Bevrijdingsplein. Deze Albert Heijn XL telt 3.150 m² V.V.O. en vormt de trekker van winkelcentrum De Luifelbaan. Het winkelcentrum is opgezet volgens het haltermodel met Lidl aan de andere zijde van het winkelcentrum op 1.225 m² V.V.O. Beide formules profiteren van een groot verzorgingsbereik. Albert Heijn heeft hier het meest actuele format neergezet en ook Lidl werkt volgens actueel formuleconcept. Klanten van Albert Heijn parkeren in de bovengelegen parkeergarage en bij Lidl in de ondergelegen parkeergarage. De verbinding met de parkeergarage is bij Lidl gebrekkig door de aanwezigheid van een lift. Belangrijk is dat klanten gratis kunnen parkeren.

Alle andere supermarkten in Leiden zijn op een zodanige afstand gelegen, dat deze evenmin een bedreiging vormen voor de Jumbo-supermarkt en Aldi-supermarkt aan het Diamantplein. Er zijn geen verdere aanvragen bekend met betrekking tot vestiging, sluiting, reallocatie of remodeling van supermarkten in het marktgebied, aldus onderzoeksbureau Knowledge in Store.

6.1.2.5 Huurders

Jumbo-supermarkt (Jumbo Supermarkten)

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstream van € 325.000 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meterprijs van € 180 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Jumbo Supermarkten BV en jaarlijks geïndexeerd. Jumbo huurt 1.725 m² B.V.O. op de begane grond en 81 m² B.V.O. op de 1e verdieping. De huidige huurovereenkomst is ingegaan op 1 juli 2021 voor een periode van 15 jaar. Nadien zijn vier verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing.

Jumbo heeft in 2012 C1000 (Schuitema) overgenomen. Een groot deel van de ruim 300 winkels is, op aanwijzing van de Autoriteit Consument en Markt (ACM), verkocht aan Ahold (80 winkels) en Coop Supermarkten (54 winkels, alsmede het distributiecentrum in Gieten). Nadien werden de resterende circa

110 winkels toegevoegd aan het Jumbo-concern. Door deze overname is Jumbo met ruim 580 supermarkten de op één na grootste supermarktketen van Nederland geworden (na Albert Heijn). In 2015 nam Jumbo de formule La Place over uit het faillissement van V&D. In 2018 nam Jumbo samen met Coop, EMTÉ-supermarkten over van Sligro Food Group. Hierbij zijn de 130 winkels van EMTÉ verdeeld over twee derde Jumbo en een derde Coop. In 2021 heeft Jumbo een 50% aandeel in Hema verworven. Ultimo 2020 telde het concern 687 supermarkten en circa 100.000 medewerkers.

Aldi-supermarkt (Aldi Vastgoed BV)

De Aldi-supermarkt genereert een huurstream van € 250.020 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meterprijs van € 185 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Aldi Vastgoed BV en jaarlijks geïndexeerd. Aldi huurt 1.348 m² B.V.O. op de begane grond. De huidige huurovereenkomst is ingegaan op 1 februari 2022 voor een periode van 10 jaar. Nadien zijn vier verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing.

Aldi is één van de grootste Europese detailhandelsondernemingen met ongeveer 500 winkels in Nederland. Het concern is een internationaal opererende Duitse keten van discount-supermarkten, opgericht in 1946. Het concern bestaat uit twee zelfstandige bedrijven, Aldi Nord en Aldi Süd. Samen bezitten zij wereldwijd circa 7.600 filialen. Aldi Nord is actief in Nederland en opereert in Europa ook in België, Denemarken, Duitsland, Frankrijk, Luxemburg, Polen, Portugal en Spanje.

Trekpleister (A.S. Watson Property Continental Europe B.V.)

Vanaf 1 maart 2022 huurt A.S. Watson Property Continental Europe BV een winkelruimte van 230 m² V.V.O., ten behoeve van de exploitatie van een Trekpleister. De jaarlijkse huursom bedraagt € 48.500 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 211 per vierkante meter per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst expireert per 28 februari 2027 en kent een breakoptie per 28 februari 2025. Na de expiratedatum zal de overeenkomst - behoudens opzegging - worden verlengd voor telkens vijf jaar.

De Haarshop (Al Hilal/Fennich)

Dit betreft één van de twee kapperszaken in het winkelcentrum. De Haarshop huurt sinds 1 augustus 2021 een winkel van 118 m² B.V.O. De huurstream bedraagt € 26.000 per jaar exclusief servicekosten en exclusief BTW (€ 220 per vierkante meter) en wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 10 jaar en expireert per 31 juli 2031. Na de expiratedatum zal de overeenkomst - behoudens opzegging - worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Dierenspecialzaak De Viskiet (P.R. van Rijmenam)

Dierenspecialzaak De Viskiet huurde al in winkelcentrum Diamantplein voor de verbouwing. De Viskiet huurt een winkel van 100 m² B.V.O. De huurstream bedraagt € 25.000 per jaar exclusief servicekosten en exclusief BTW (€ 250 per vierkante meter) en wordt jaarlijks geïndexeerd. Het nieuwe huurcontract is per 1 augustus 2021 ingegaan voor een periode van tien jaar met een breakoptie na vijf jaar. Na de expiratedatum per 31 juli 2031 zal de overeenkomst - behoudens opzegging - worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Primera (Primera Polat)

Primera is een landelijke keten gespecialiseerd in tabak en rokersbenodigdheden, tijdschriften en dagbladen, wens- en cadeaukaarten, postzegels, kantoorartikelen en loterijen. Primera is een coöperatieve onderneming en werkt volgens het franchisebeginsel. Primera Polat huurt een winkel van 121 m² B.V.O. De huurstream bedraagt € 22.000 per jaar exclusief servicekosten en exclusief BTW (€ 182 per vierkante meter) en wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 10 jaar en expireert per 31 juli 2031. Na de expiratedatum zal de overeenkomst - behoudens opzegging - worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Bakkerij van Maanen (Bakkerij van Maanen B.V.)

Bakkerij van Maanen, een familiebedrijf met meer dan 100 jaar bakkershistorie, beschikt over 47 winkelfilialen in de omgeving van Leiden. Sinds 1 augustus 2021 huurt Bakkerij van Maanen B.V. een winkelruimte van 73 m² B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 18.900 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 259 per vierkante meter per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is afgesloten voor een periode van tien jaar en expireert per 31 juli 2031. Na de expiratiedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Luxury Hair & Beauty (Luxury Hair & Beauty)

Dit betreft de tweede kapperszaak in het winkelcentrum. Luxury Hair & Beauty huurt sinds 1 augustus 2021 een winkel van 85 m² B.V.O. De huurstream bedraagt € 18.500 per jaar exclusief servicekosten en exclusief BTW (€ 218 per vierkante meter) en wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 10 jaar en expireert per 31 juli 2031. Na de expiratiedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Kristal Stomerij (Kristal Stomerij V.O.F.)

Stomerij Kristal huurde al in winkelcentrum Diamantplein voor de verbouwing. Stomerij Kristal huurt een winkel van 80 m² B.V.O. De huurstream bedraagt € 17.500 per jaar exclusief servicekosten en exclusief BTW (€ 219 per vierkante meter) en wordt jaarlijks geïndexeerd. Het nieuwe huurcontract is per 1 augustus 2021 ingegaan voor een periode van tien jaar. Na de expiratiedatum per 31 juli 2031 zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Star Food & Don Pizza (Star Food & Don Pizza)

Vanaf 1 augustus 2021 huurt Star Food & Don Pizza een winkelruimte van 78 m² B.V.O. ten behoeve van een lunchroom en cafetaria. De jaarlijkse huurstream bedraagt € 19.500 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 250 per vierkante meter per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op voor een periode van vijf jaar. Na de expiratiedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor een periode van vijf jaar.

Delil Groentemarkt (Delil Supermarkt)

Delil Groentemarkt huurde al in winkelcentrum Diamantplein voor de verbouwing. Delil Groentemarkt, een Oosterse groentemarkt en supermarkt huurt een winkel van 76 m² B.V.O. De huurstream bedraagt € 19.000 per jaar exclusief servicekosten en exclusief BTW (€ 250 per vierkante meter) en wordt jaarlijks geïndexeerd. Het nieuwe huurcontract is per 1 augustus 2021 ingegaan voor een periode van tien jaar. Na de expiratiedatum per 31 juli 2031 zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

6.1.2.6 Koopprijs, taxatie

Het getransformeerde deel van het vastgoed is verworven voor € 10.353.100,- kosten koper en het nieuwbouwgedeelte is verworven voor € 5.027.400 excl. BTW. De totaalprijs bedraagt derhalve € 15.380.500. Verkoper is niet aan de Initiatiefnemer of de Beheerder gelieerd. JLL Taxaties heeft de onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op € 15.300.000 Kosten Koper (zie sectie 16 voor de vindplaats van het taxatierapport).

6.1.2.7 Advies Beleggingscommissie acquisitie Object Leiden

De Beleggingscommissie heeft positief geadviseerd over de acquisitie van het Object in Leiden.

In "Sectie 6.4 Huuroverzicht en duurzaamheid" wordt tabel 1 vervangen door onderstaande tabel. De vervanging van tabel 1 houdt verband met de aan te kopen Objecten Geldermalsen en Leiden waardoor de jaarlijkse huuropbrengsten (laatste kolom) stijgen van € 5.170.330 naar € 6.209.511.

tabel 1 Huuroverzicht

locatie	huurder	adres	opper- vlakke in m ² BVO.	ingangs- datum contract	expiratie- datum contract	jaarlijkse huuropbrengst (in €, excl. btw)	energie- label
IJsselstein	Albert Heijn	Basiliekpad 4-8	2.054	22-12-03	31-12-24	€ 357.448	A
IJsselstein	Gall & Gall	Basiliekpad 4-8	99	22-12-03	31-12-23	€ 23.117	A
IJsselstein	Etos	Basiliekpad 4-8	140	22-12-03	31-12-23	€ 37.833	A
Leeuwarden	Jumbo	Johannes Kolfplein 1	2.030	01-04-09	31-03-29	€ 337.507	A
Valkenswaard	Plus	Van Bruhezedal 13	1.888	01-10-15	30-09-25	€ 354.586	B
Valkenswaard	The Sushi Company	Van Bruhezedal 12	84	01-07-20	30-06-25	€ 15.844	B
Vaals	Albert Heijn	Prins W.A. Plein 5,7 en 23	2.302	28-09-09	27-09-24	€ 350.876	A
Vaals	Gemeente Vaals	Prins W.A. Plein 5,7 en 23	190	16-10-09	15-10-24	€ 200.612	-
Mierlo	Bruna	Dorpsstraat 160	198	01-04-18	31-03-23	€ 35.875	A
Mierlo	Leegstand	Dorpsstraat 162	280				A
Mierlo	Plus	Dorpsstraat 168	2.077	01-07-18	30-06-28	€ 302.800	A
Mierlo	Natuurlijk Van der Leest	Dorpsstraat 170	166	01-03-14	29-02-24	€ 20.809	A
Mierlo	ABN AMRO	Dorpsstraat 170	1	01-09-13	31-08-22	€ 7.518	A
Mierlo	Kruidvat	Margrietstraat 112-118	460	15-04-03	31-01-25	€ 82.985	A
Mierlo	Nils Kalf Schoenmaker	Margrietstraat 120	35	01-05-21	30-04-26	€ 6.690	A
Mierlo	Kapper Bilo	Margrietstraat 122	84	01-09-19	31-08-24	€ 12.957	A
Mierlo	Het Sieradenkasteeltje	Margrietstraat 124	50	01-08-13	31-07-26	€ 7.977	A
Mierlo	Dierenspeciaalzaak Bennie	Margrietstraat 126	70	01-01-03	31-12-23	€ 12.611	A
Hoogeveen	Jumbo	Tamboerpassage	2.599	01-05-19	30-04-24	€ 418.896	A
Ede	Albert Heijn	Bunschoterplein 1	2.023	04-01-16	03-01-26	€ 380.022	A
Velp	Kliniek voor Gezelschapsdieren Velperbroek	Churchillplein 1	187	01-08-14	31-07-23	€ 20.603	A
Velp	PartsNL	Churchillplein 1a - 2	274	01-10-21	01-10-24	€ 24.840	A
Velp	Hair Mix Velp	Churchillplein 2a - 3	242	15-06-14	14-06-24	€ 23.752	A
Velp	Boots Apotheek Velp	Churchillplein 3a	49	01-08-14	31-07-24	€ 5.916	A
Velp	Aldi	Churchillplein 40	1.177	12-07-12	11-07-27	€ 213.169	A
Velp	Leegstand	Churchillplein 41	187				A
Velp	Trekpleister	Churchillplein 41a	293	15-11-16	14-11-25	€ 30.743	A
Velp	SNS Bank	Churchillplein 41b	131	01-07-15	30-06-25	€ 17.482	A
Velp	Coop	Churchillplein 42	1.796	01-09-20	31-08-30	€ 337.020	A
Velp	Kapsalon Lana	Churchillplein 70	92	01-07-17	30-06-27	€ 18.781	A
Velp	Domino's Pizza	Churchillplein 71	108	10-07-12	09-07-23	€ 21.317	A
Velp	Mado Plaza Lunchroom	Churchillplein 72	134	21-12-12	20-12-22	€ 25.835	A
Velp	Bakkerij Hilvers	Churchillplein 73	85	01-07-12	30-06-27	€ 21.510	A
Hardenberg	Lidl	Markt 50	1.657	01-04-07	31-03-27	€ 235.000	A

tabel 1 Huuroverzicht, vervolg

locatie	huurder	adres	opper- vlakte in m² BVO.	ingangs- datum contract	expiratie- datum contract	jaarlijkse huuropbrengst (in €, excl. btw)	energie- label
Zutphen	De Vleesconcurrent	Rudolf Steinerlaan 125	99	01-04-21	31-03-23	€ 11.940	A
Zutphen	Bloem-inn	Rudolf Steinerlaan 127	104	01-10-17	30-09-22	€ 10.276	A
Zutphen	Big Bazar	Rudolf Steinerlaan 129-131	296	01-09-19	31-08-24	€ 41.087	A
Zutphen	Jumbo	Rudolf Steinerlaan 45-47	1.610	01-01-19	31-12-28	€ 252.380	A
Zutphen	Trekpleister	Rudolf Steinerlaan 49	243	14-04-11	13-04-23	€ 29.631	A
Zutphen	Primera	Rudolf Steinerlaan 51	145	01-10-21	31-12-26	€ 18.125	A
Zutphen	I Love Sushi	Rudolf Steinerlaan 53	112	01-07-21	31-05-23	€ 14.500	A
Zutphen	GetFit35	Rudolf Steinerlaan 135	129	01-08-18	31-07-28	€ 15.915	A
Zutphen	Claro Tandheelkunde	Rudolf Steinerlaan 137	182	01-11-18	31-10-23	€ 22.484	A
Zutphen	De Graafschap Dierensartsen Zutphen	Rudolf Steinerlaan 141	90	01-08-19	31-07-29	€ 22.074	A
Zutphen	Fysiotherapie W&W	Rudolf Steinerlaan 133	89	01-09-19	31-08-24	€ 12.086	A
Etten-Leur	Bakkerij van Disseldorp	Molenvang 4	110	13-10-16	12-10-26	€ 25.506	A
Etten-Leur	Beekers Groenteboer	Molenvang 5	191	01-04-21	31-03-26	€ 38.200	A
Etten-Leur	Dirck III Slijterij	Molenvang 7	191	13-10-16	12-10-26	€ 45.505	A
Etten-Leur	Dirk	Molenvang 8	1.976	03-10-16	02-10-26	€ 484.819	A
Etten-Leur	Kruidvat	Molenvang 9	331	13-10-16	12-10-26	€ 79.530	A
Etten-Leur	Van Boxtel Hoorwinkels	Bisschop Molenstraat 77	77	20-10-16	19-10-26	€ 26.200	A
Etten-Leur	Kaasgenoten	Bisschop Molenstraat 81	81	01-06-21	31-05-26	€ 19.360	A
Etten-Leur	Leegstand	Molenvang 2	80				A
Leiden	Jumbo	Diamantplein1	1.805	01-07-21	30-06-36	€ 325.000	A
Leiden	Aldi	Diamantplein 58-60	1.348	01-02-22	31-01-32	€ 250.020	A
Leiden	Trekpleister	Diamantplein 59	230	01-03-22	28-02-27	€ 48.500	A
Leiden	Kapper	Opaalstraat 2A	118	01-08-21	31-07-31	€ 26.000	A
Leiden	Dierenwinkel	Diamantplein 62	100	01-08-21	31-07-31	€ 25.000	A
Leiden	Primera	Diamantplein 54	121	01-08-21	31-07-31	€ 22.000	A
Leiden	Bakker	Robijnstraat 23	73	01-08-21	31-07-31	€ 18.900	A
Leiden	Kapper	Robijnstraat 21	85	01-08-21	31-07-31	€ 18.500	A
Leiden	Stomerij	Robijnstraat 19	80	01-08-21	31-07-31	€ 17.500	A
Leiden	Cafetaria	Diamantlaan 3	78	01-08-21	31-07-26	€ 19.500	A
Leiden	Groenteboer	Diamantplein 57	76	01-08-21	31-07-31	€ 19.000	A
Geldermalsen	Coop	Herman Kuykstraat 49	1.721	01-01-17	31-12-26	€ 287.041	A

TOTAAL

35.212

€ 6.209.511

4 | Financiële aspecten en rendementsberekeningen

In dit hoofdstuk zijn de materiële wijzigingen in “Sectie 7 | Financiële aspecten en rendementsberekeningen” van het Prospectus opgenomen.

“Sectie 7.1 | Eerste tranche van de Vierde Emissie, Investering en kosten” wordt integraal vervangen door onderstaande tekst en tabel waarin de Fondsinvestering van de tweede tranche van de Vierde Emissie wordt weergegeven.

7.1 Tweede tranche van de Vierde Emissie, investering en kosten

Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar met als Emissie Datum 30 april 2022. De reden voor het hanteren van een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar voor de rendementsprognose is om de vergelijkbaarheid met andere vastgoedfondsen mogelijk te maken.

De Fondsinvestering (exclusief liquiditeitsreserve) op de Emissie Datum van de tweede tranche van de Vierde Emissie bedraagt € 23.393.968 en dient ter dekking van de Verkrijgingsprijs van de in sectie 6 beschreven Objecten Geldermalsen en Leiden, de Initiatiekosten en de Financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn als volgt nader gespecificeerd in tabel 2.

Met de tweede tranche van de Vierde Emissie wijzigt de vermogensstructuur van het Fonds. Zowel het Beleggerskapitaal als het vreemd vermogen (het totaalbedrag van alle hypothecaire leningen) nemen toe. “Sectie 7.2 Vermogensstructuur” en “Sectie 7.2.1 Beleggerskapitaal” worden vervangen door onderstaande tekst:

7.2 Vermogensstructuur

De vermogensstructuur van het Fonds wordt met de tweede tranche van de Vierde Emissie aangevuld met Beleggerskapitaal (eigen vermogen) en vreemd vermogen (hypothecaire financieringen). De vermogensstructuur van de Vierde Emissie is weergegeven in tabel 3. De vermogensstructuur van het Fonds is weergegeven in tabel 18.

tabel 2 Fondsinvestering

alle bedragen in €

Verkrijgingsprijs	
aankoopprijs	20.680.500
Aankoopkosten	
overdrachtsbelasting	1.252.248
makelaarskosten	206.805
adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	53.800
taxatiekosten	6.500
notariskosten	30.000
Totaal Aankoopkosten	1.549.353
Totaal	22.229.853
Initiatiekosten	
adviseurskosten	21.500
Selectie- en transactievergoeding	620.415
marketingkosten en kosten Prospectus	120.000
Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	342.200
Totaal	1.104.115
Financieringskosten	60.000
Fondsinvestering	23.393.968

tabel 3 vermogensstructuur

alle bedragen in €	Vierde Emissie (tweede tranche)
Verkrijgingsprijs	22.229.853
Initiatiekosten	1.104.115
Kostprijs	23.333.968
Financieringskosten	60.000
liquiditeitsreserve	12.709
Financieringsbehoefte	23.406.677
hypothecaire lening	12.000.000
huidige Liquiditeitsreserve	-
Beleggerskapitaal	11.406.677

7.2.1 Beleggerskapitaal

De Participanten in S5 Forum Fonds leggen voor hun deelname aan de tweede tranche van de Vierde Emissie in totaal minimaal € 11.406.677 in. Deze € 11.406.677 wordt gebruikt voor de aankoop van de Objecten Geldermalsen en Leiden. De Beheerder verwacht voor de tweede tranche van de Vierde Emissie een Uitgifteprijs van € 11.441 per Participatie. Bij deze Uitgifteprijs worden naar verwachting minimaal 997 Participaties uitgegeven.

De Uitgifteprijs is bepaald door de verwachte Intrinsieke waarde per 30 april 2022 van € 10.441 per Participatie te vermeerderen met het per 30 april 2022 nog niet (over vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds vóór de tweede tranche van de Vierde Emissie aangekochte Objecten (€ 1.000 per Participatie, gelijk aan € 3.635.886 aan niet afgeschreven verwervingskosten gedeeld door 3.636 vóór de tweede tranche van de Vierde Emissie uitstaande Participaties).

Deze correctie vindt plaats om de zittende Participanten te compenseren voor (a) betaalde verwervingskosten op reeds verworven Objecten en (b) de resultaten die het Fonds heeft behaald gedurende de periode dat zij

tabel 4 Intrinsieke waarde

alle bedragen in €	31-12-21	per Participatie
Intrinsieke waarde per 31 december 2021	37.936.508	10.462
uitgifte tien Participaties eerste tranche Vierde Emissie per 31 januari 2022	112.460	
	38.048.968	10.465
verwacht resultaat 1 januari 2022 - 30 april 2022	712.085	196
nieuwe Participanten delen pas mee in de winst vanaf 1 mei 2022	-796.510	-219
verwachte Intrinsieke Waarde per 30-4-2022 voor tweede tranche Vierde Emissie	37.964.544	10.441
aantal Participaties 31 december 2021	3.626	
aantal Participaties voor tweede tranche Vierde Emissie	3.636	
Aankoopkosten Objecten Valkenswaard & Leeuwarden eerste Emissie op 7-3-2019*	752.381	207
Afschrijvingen Aankoopkosten Valkenswaard & Leeuwarden	-452.765	-125
	299.616	82
Aankoopkosten Objecten Mierlo, Hoogeveen en Vaals tweede Emissie op 20-12-2019*	1.462.835	402
Afschrijvingen Aankoopkosten Mierlo, Hoogeveen en Vaals	-691.362	-190
	771.473	212
Aankoopkosten Objecten Ede en Velp derde Emissie op 18-12-2020*	1.165.359	321
Afschrijvingen Aankoopkosten Ede en Velp	-294.720	-81
	870.639	239
Aankoopkosten Objecten Hardenberg en Zutphen Vierde Emissie op 1-10-2021*	1.064.348	293
Afschrijvingen Aankoopkosten Hardenberg en Zutphen	-123.572	-34
	940.776	259
Aankoopkosten Object Etten-Leur Vierde Emissie op 1-11-2021*	836.275	230
Afschrijvingen Aankoopkosten Etten-Leur	-82.895	-23
	753.380	207
Uitgifteprijs per 30-4-2022	41.600.429	11.441

* De Aankoopkosten op Object IJsselstein zijn reeds volledig afgeschreven aangezien de aankoop meer dan vijf jaar geleden heeft plaatsgevonden en er bij de Emissies geen nieuwe Aankoopkosten zijn gemaakt gerelateerd aan Object IJsselstein (alleen Initiatiekosten, maar die staan apart geactiveerd en zijn derhalve al opgenomen in de Intrinsieke waarde).

tabel 5

hypothecaire lening	Object	hoofdsom per 1 mei 2022	waarde per 1 mei 2022	LTV per 1 mei 2022	LTV-convenant	DY-convenant**	rente	jaarlijkse aflossing per 1 mei 2022	einde looptijd
hypothecaire lening 1	Leeuwarden	€ 3.145.416	€ 5.400.000	58%	70%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
	Valkenswaard	€ 3.320.162	€ 5.700.000	58%	70%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
	IJsselstein	€ 3.856.047	€ 6.620.000	58%	70%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
hypothecaire lening 2	Vaals	€ 4.487.022	€ 7.550.000	59%	70%	7,5%	2,39%	1,5%	1-okt.-26
	Mierlo	€ 4.385.989	€ 7.380.000	59%	70%	7,5%	2,39%	1,5%	1-okt.-26
	Hoogeveen	€ 3.785.739	€ 6.370.000	59%	70%	7,5%	2,39%	1,5%	1-okt.-26
hypothecaire lening 3	Ede	€ 3.514.500	€ 6.100.000	58%	70%	7,5%	2,59%	1,5%	1-apr.-27
hypothecaire lening 4	Velp	€ 6.979.650	€ 12.510.000	56%	70%	7,5%	2,37%	1,5%	1-jan.-28
hypothecaire lening 5	Zutphen	€ 4.385.333	€ 7.620.000	58%	70%	7,5%	2,11%	1,0%	1-okt.-26
	Etten-Leur	€ 6.254.083	€ 11.150.000	56%	70%	7,5%	2,11%	1,0%	1-okt.-26
hypothecaire lening 6	Hardenberg	€ 2.461.767	€ 4.300.000	57%	70%	7,5%	2,21%	1,0%	1-okt.-26
hypothecaire lening 7*	Geldermalsen	€ 3.080.000	€ 5.390.000	57%	70%	7,5%	2,93%	1,0%	1-mei-27
hypothecaire lening 8	Leiden	€ 8.920.000	€ 15.300.000	58%	70%	7,5%	2,93%	1,0%	1-jul.-27
totaal		€ 58.575.708	€ 101.390.000	58%					

* de financieringsvoorwaarden van dit Object zijn nog niet definitief.

** de debt yield (DY) convenanten worden op fondsniveau getoetst. Op 1 maart 2022 is de debt yield van het Fonds 8,2%.

Participant waren maar nog niet zijn uitgekeerd. De compensatie voor betaalde verwervingskosten op reeds verworven Objecten vindt plaats aangezien deze kosten niet opgenomen zijn in de reële waarde van de Objecten. De reële waarde is gebruikt ter bepaling van de Intrinsieke waarde per Participatie. Het bedrag van € 3.635.886 is gelijk aan € 5.281.199 oorspronkelijk betaalde verwervingskosten minus € 1.645.313 aan afschrijvingen.

Tabel 4 geeft een overzicht van de afschrijvingen op de Aankoopkosten van de elf Objecten waarin het Fonds reeds belegt.

Tabel 5 in "Sectie 7.2.2. Vreemd vermogen" wordt vervangen door voorgaande tabel met toegevoegde informatie over de financiering van de Objecten Geldermalsen en Leiden en een actualisatie van de hoofdsommen en de LTV's van de financieringen van de Objecten Leeuwarden, Valkenswaard, IJsselstein, Vaals, Mierlo, Hoogeveen, Ede, Velp, Zutphen en Hardenberg.

De tekst in sectie "7.2.3. Liquiditeitsreserve" wordt vervangen door onderstaande tekst die de hoogte van de liquiditeitsreserve weergeeft per 31 december 2021:

De liquiditeitsreserve van het Fonds per 31 december 2021 bedraagt € 2.616.391.

In "Sectie 7.3 Rendementsprognoses" worden de volgende tabellen vervangen:

Tabel 7 (deze wijziging toont het actuele geprognosticeerde Exploitatieresultaat (gedaald naar 7,0% ten opzichte van het Gemiddeld exploitatierendement van 7,5% per jaar) en van het Direct rendement (gedaald naar 5,3% per jaar ten opzichte van het Gemiddeld direct rendement van 5,7% per jaar) na de aankoop van de Objecten Geldermalsen en Leiden).

De in tabel 7 weergegeven prognoses voor het Exploitatierendement, Gemiddeld exploitatierendement, Direct rendement en Gemiddeld direct rendement gaan uit van een Participant die deelneemt aan de tweede tranche van de Vierde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als dezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste, tweede en

tabel 7 geprognosticeerd Exploitatieresultaat, Direct rendement en verloop liquiditeitsreserve

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
huuropbrengsten	6.125.649	6.485.075	6.547.025	6.613.971	6.662.431
huurvrij en huurdersincentives	21.949-	70.891-	368.109-	214.113-	293.428-
Totale opbrengsten	6.103.699	6.414.184	6.178.916	6.399.859	6.369.003
Exploitatiekosten:					
assetmanagement	244.148-	256.567-	247.157-	255.994-	254.760-
propertymanagement	122.074-	128.284-	123.578-	127.997-	127.380-
eigenaarslasten	555.333-	571.973-	583.195-	596.255-	606.988-
onderhoud	316.387-	290.514-	229.783-	288.401-	216.587-
adviseurs	64.750-	118.042-	183.282-	156.150-	224.215-
overig	58.039-	59.669-	61.148-	97.206-	115.254-
rente	1.488.845-	1.484.436-	1.463.582-	1.454.254-	1.584.317-
Exploitatieresultaat voor Performance fee	3.254.124	3.504.699	3.287.191	3.423.601	3.239.501
Performance fee Beheerder	-	1.415-	-	-	-
Exploitatieresultaat na Performance fee	3.254.124	3.503.283	3.287.191	3.423.601	3.239.501
Exploitatierendement	6,5%	7,0%	6,6%	6,9%	6,5%
Gemiddeld exploitatierendement	7,0%				
Afschrijvingen:					
Afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	713.228-	683.818-	450.931-	284.955-	220.823-
Afschrijving geactiveerde Financieringskosten	38.245-	38.245-	38.245-	36.260-	22.465-
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	2.502.650	2.781.220	2.798.015	3.102.386	2.996.213
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	713.228	683.818	450.931	284.955	220.823
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	38.245	38.245	38.245	36.260	22.465
aflossing op hypothecaire lening	712.577-	807.750-	831.310-	831.310-	831.310-
uitkering uit liquiditeitsreserve	12.709	-	-	-	-
voor uitkering beschikbaar	2.554.256	2.695.533	2.455.882	2.592.291	2.408.191
Direct rendement	5,1%	5,4%	4,9%	5,2%	4,8%
Gemiddeld direct rendement	5,3%				
Liquiditeitsreserve bij aanvang periode	12.709	-	-	-	-
onttrekking ten behoeve van uitkeringen	12.709-	-	-	-	-
onttrekking ten behoeve van onderhoud	-	-	-	-	-
Liquiditeitsreserve bij einde periode	-	-	-	-	-

tabel 8 geprognosticeerd Gemiddeld Exploitatierendement en Direct rendement per Participatie

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
aantal Participaties eerste vier Emissies	4.633									
gemiddelde inleg per Participatie	10.785									
Exploitatieresultaat na Performance fee per Participatie	702,38	756,16	709,52	738,96	699,22	739,44	736,15	803,50	815,49	818,83
Exploitatierendement per Participatie	6,5%	7,0%	6,6%	6,9%	6,5%	6,9%	6,8%	7,5%	7,6%	7,6%
Gemiddeld exploitatierendement	7,0%									
uitkering per Participatie	551,32	581,81	530,08	559,53	519,79	560,01	556,72	624,07	636,06	639,40
Direct rendement per Participatie	5,1%	5,4%	4,9%	5,2%	4,8%	5,2%	5,2%	5,8%	5,9%	5,9%
Gemiddeld direct rendement	5,3%									
aantal Participaties tweede tranche van de Vierde Emissie	997									
inleg per Participatie	11.441									
Exploitatieresultaat na Performance fee per Participatie	702,38	756,16	709,52	738,96	699,22	739,44	736,15	803,50	815,49	818,83
Exploitatierendement per Participatie	6,1%	6,6%	6,2%	6,5%	6,1%	6,5%	6,4%	7,0%	7,1%	7,2%
Gemiddeld exploitatierendement	6,6%									
uitkering per Participatie	551,32	581,81	530,08	559,53	519,79	560,01	556,72	624,07	636,06	639,40
Direct rendement per Participatie	4,8%	5,1%	4,6%	4,9%	4,5%	4,9%	4,9%	5,5%	5,6%	5,6%
Gemiddeld direct rendement	5,0%									

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
6.723.671	6.874.288	7.000.116	7.134.679	7.276.088
131.879-	202.427-	69.979-	99.543-	122.687-
6.591.792	6.671.861	6.930.137	7.035.136	7.153.401
263.672-	266.874-	277.205-	281.405-	286.136-
131.836-	133.437-	138.603-	140.703-	143.068-
619.844-	631.852-	645.426-	658.082-	671.076-
209.069-	233.771-	264.472-	271.822-	360.539-
90.922-	195.231-	51.129-	86.077-	101.806-
126.784-	66.270-	67.595-	68.947-	70.326-
1.723.822-	1.733.847-	1.706.829-	1.679.811-	1.652.794-
3.425.843	3.410.578	3.778.878	3.848.288	3.867.657
-	-	56.251-	70.133-	74.007-
3.425.843	3.410.578	3.722.626	3.778.154	3.793.649
6,9%	6,8%	7,5%	7,6%	7,6%
-	-	-	-	-
2.945-	-	-	-	-
3.422.898	3.410.578	3.722.626	3.778.154	3.793.649
-	-	-	-	-
2.945	-	-	-	-
831.310-	831.310-	831.310-	831.310-	831.310-
-	-	-	-	-
2.594.533	2.579.268	2.891.317	2.946.845	2.962.340
5,2%	5,2%	5,8%	5,9%	5,9%
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

derde Emissie en de eerste tranche van de Vierde Emissie. Deze rendementen zijn voor de Participant die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de tweede tranche van de Vierde Emissie lager, omdat deze rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de tweede tranche van de Vierde Emissie hoger is dan die bij de eerdere Emissies. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 8 waar dit nader wordt toegelicht.

Tabel 8 (de bovenste helft van de tabel geeft een actuele weergave van de geprognosticeerde rendementen zoals getoond in de geactualiseerde tabel 7, de onderste helft van de tabel geeft de geprognosticeerde rendementen weer voor beleggers die voor het eerst deelnemen vanaf de tweede tranche van de Vierde Emissie op basis van de Uitgifteprijs van € 11.441).

tabel 10 geprognosticeerde kasstroom Fonds

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	2.502.650	2.781.220	2.798.015	3.102.386	2.996.213	
Correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	713.228	683.818	450.931	284.955	220.823	
Correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	38.245	38.245	38.245	36.260	22.465	
uitkering uit Liquiditeitsreserve	12.709	-	-	-	-	
terugbetaling op Beleggerskapitaal	-	-	-	-	-	
aflossing op Hypothecaire lening	712.577-	807.750-	831.310-	831.310-	831.310-	
beschikbaar voor uitkering	2.554.256	2.695.533	2.455.881	2.592.291	2.408.191	
kasstroom Fonds	49.966.015-	2.554.256	2.695.533	2.455.881	2.592.291	2.408.191
cumulatieve kasstroom Fonds	49.966.015-	47.411.759-	44.716.226-	42.260.345-	39.668.054-	37.259.863-
IRR	4,9%					

tabel 11 geprognosticeerde kasstroom per Participatie tweede tranche van de Vierde Emissie

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	540,18	600,31	603,93	669,63	646,71	
Correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	153,95	147,60	97,33	61,51	47,66	
Correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	8,25	8,25	8,25	7,83	4,85	
uitkering uit Liquiditeitsreserve	3	-	-	-	-	
terugbetaling op Beleggerskapitaal	-	-	-	-	-	
aflossing op Hypothecaire lening	153,80-	174,35-	179,43-	179,43-	179,43-	
beschikbaar voor uitkering	551,32	581,81	530,08	559,53	519,79	
kasstroom Fonds	11.441,00-	551,32	581,81	530,08	559,53	519,79
cumulatieve kasstroom Fonds	11.441,00-	10.890-	10.308-	9.778-	9.218-	8.698-
IRR	4,6%					

Tabel 10 en 11 (de bovenste helft van de tabel geeft een actuele weergave van de geprognosticeerde IRR (gedaald naar 4,9% ten opzichte van 5,3%) op basis van de gegevens uit de geactualiseerde tabel 7, de onderste helft van de tabel geeft de geprognosticeerde IRR weer voor beleggers die voor het eerst deelnemen vanaf de tweede tranche van de Vierde Emissie op basis van de Uitgifteprijs van € 11.441)

Tabel 12 (deze tabel geeft een samenvatting van de gegevens die in de geactualiseerde tabellen 7, 8, 10 en 11 zijn getoond)

tabel 12 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

	Fonds	tweede tranche Vierde Emissie	cash
verwacht jaarlijks Gemiddeld exploitatierendement*	7,0%	6,6%	€ 758
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement*	5,3%	5,0%	€ 576
verwachte Internal Rate of Return (IRR)**	4,9%	4,6%	n.v.t.
uitkeringsniveau jaar 1	5,1%	4,8%	€ 551

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

** Zonder resultaat op verkopen; uitgegaan is van een storting van € 10.785 aan het begin en terugstorting van € 10.785 aan het einde van het 10e jaar.

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
3.422.898	3.410.578	3.722.626	3.778.154	3.793.649
-	-	-	-	-
2.945	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
831.310-	831.310-	831.310-	831.310-	831.310-
2.594.533	2.579.268	2.891.316	2.946.844	2.962.339
2.594.533	2.579.268	2.891.316	2.946.844	2.962.339
34.665.330-	32.086.062-	29.194.745-	26.247.901-	23.285.562-

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
738,81	736,15	803,50	815,49	818,83
-	-	-	-	-
0,64	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
179,43-	179,43-	179,43-	179,43-	179,43-
560,01	556,72	624,07	636,06	639,40
560,01	556,72	624,07	636,06	639,40
8.138-	7.582-	6.958-	6.322-	5.682-

In "Sectie 7.6 Financieel overzicht Fonds" worden de volgende tabellen vervangen:

Tabel 18 (de kolom "tweede tranche Vierde Emissie" is toegevoegd en geeft de vermogensstructuur van de tweede tranche van de Vierde Emissie weer (zie hiervoor ook de geactualiseerde tabel 3). In de rechterkolom "totaal" is het bedrag in de rij "hypothecaire lening" gestegen van € 47.445.000 naar € 59.445.000 en het bedrag in de rij "Beleggerskapitaal" gestegen van € 38.559.338 naar € 49.966.015)

Tabel 19 (de uitkeringen over het volledige boekjaar 2021 zijn toegevoegd ten opzichte van het Prospectus)

tabel 18 vermogensstructuur

alle bedragen in €

vermogensstructuur	eerste Emissie	tweede Emissie	eerste tranche derde Emissie	tweede tranche derde Emissie	eerste tranche Vierde Emissie	tweede tranche Vierde Emissie	totaal
Verkrijgingsprijs	17.048.791	21.024.257	18.650.585	12.968.488	11.824.750	22.229.853	103.746.724
Initiatiekosten	885.449	962.792	1.011.511	640.485	613.559	1.104.115	5.217.911
kostprijs	17.934.240	21.987.049	19.662.096	13.608.973	12.438.309	23.333.968	108.964.635
Financieringskosten	90.525	65.000	53.250	34.050	31.675	60.000	334.500
liquiditeitsreserve	95.235	132.979	13.764	14.677	50.316	12.709	319.680
Financierings-behoefte	18.120.000	22.185.028	19.729.110	13.657.700	12.520.300	23.406.677	109.618.815
hypothecaire lening	10.650.000	13.000.000	10.650.000	6.810.000	6.335.000	12.000.000	59.445.000 54,2%
liquiditeitsreserve	-	-	107.700	100.100	-	-	207.800 0,2%
Beleggerskapitaal	7.470.000	9.185.028	8.971.410	6.747.600	6.185.300	11.406.677	49.966.015 45,6%

tabel 19 uitkeringen per Participatie

alle bedragen in €

uitkeringen per Participatie van	50.000	10.000
boekjaar 2016	2.525	505
boekjaar 2017	2.625	525
boekjaar 2018	3.150	630
boekjaar 2019	8.043	1.609
boekjaar 2020	3.250	650
boekjaar 2021	3.025	605

Het kapitalisatie- en schuldenoverzicht in sectie "7.7 Kapitalisatie- en schuldenoverzicht" wordt vervangen door het onderstaande overzicht. Deze aanpassing houdt verband met rubriek 3.2 van bijlage 11 bij de Prospectusverordening, waar is voorgeschreven dat een kapitalisatie- en

schuldenoverzicht opgenomen moet worden van niet meer dan 90 dagen voor de datum van het supplement.

Het kapitalisatie- en schuldenoverzicht is niet gecontroleerd door een accountant.

Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 31 december 2021

Nettoschuldenpositie op de korte en lange termijn	31-dec-21
	EUR
Totaal kortlopende schulden	2.463.679
Gegarandeerd	0
Met onderpand*	745.878
Niet gegarandeerd/ zonder onderpand	1.717.800
Totaal langlopende schulden	46.118.319
Gegarandeerd	.
Met onderpand*	46.031.987
Niet gegarandeerd/ zonder onderpand	86.332
Eigen vermogen van de participanten	37.936.508
Inleg participanten	38.474.135
Wettelijke reserve	2.894.189
Herwaarderingsreserve	1.829.601
Overige reserve	-5.261.416
Totaal	86.518.507
* onderpand	
- winkelcentrum IJsselstein	6.620.000
- supermarkt Leeuwarden	5.400.000
- supermarkt Valkenswaard	5.700.000
- supermarkt Vaals	7.550.000
- winkelcentrum Mierlo	7.380.000
- supermarkt Hoogeveen	6.370.000
- supermarkt Ede	6.100.000
- winkelcentrum Velp	12.510.000
- winkelcentrum Zutphen	7.620.000
- supermarkt Hardenberg	4.300.000
- winkelcentrum Etten-Leur	11.150.000
	<u>80.700.000</u>
Nettoschuldenpositie op de korte en lange termijn	31-dec-21
	EUR
A. Liquide middelen	2.616.391
B. Overige liquide equivalenten	.
C. Liquide effecten	.
D. Liquiditeit (A+B+C)	2.616.391
E. Kortlopende financiële vorderingen	236.261
F. Kortlopende bankschulden	.
G. Kortlopend deel langlopende schulden	745.878
H. Overige kortlopende schulden	1.717.800
I. Kortlopende financiële schulden	2.463.678
J. Netto kortlopende schuldpositie (I) - (E) - (D)	-388.974
K. Langlopende bankleningen	46.031.987
L. Uitgegeven obligaties	0
M. Overige langlopende schulden	86.332
N. Langlopende financiële schuldpositie (K) + (L) + (M)	46.118.319
O. Netto financiële schuldpositie (J) + (N)	45.729.345

De Beheerder verklaart dat tussen 31 december 2021 en de datum waarop dit supplement is goedgekeurd, zich geen gebeurtenis heeft voorgedaan die zou

leiden tot een materiële wijziging in de kapitalisatie of schulden van het Fonds zoals opgenomen in bovenstaand overzicht.

5 | Structuur Fonds en rechten van Participanten

In dit hoofdstuk zijn de materiële wijzigingen in “Sectie 9 | Structuur Fonds en rechten van Participanten” van het Prospectus opgenomen.

In “sectie 9.3.5 | Historie van het aantal uitstaande Participaties” wordt de tekst vervangen door onderstaande tekst. Deze vervanging houdt verband met de uitgifte van Participaties in de eerste tranche van de Vierde Emissie waardoor er momenteel 3.636 Participaties uitstaan in plaats van 3.219.

Omdat het Fonds een groeifonds is, worden van tijd tot tijd Emissies georganiseerd.

Bij oprichting van Annastede Vastgoed CV zijn 37 participaties uitgegeven tegen € 50.000 per participatie. Op 7 maart 2019, de datum van de eerste Emissie, zijn er 747 Participaties uitgegeven tegen € 10.000 per Participatie. Bij de tweede Emissie op 20 december 2019 zijn er 906 Participaties uitgegeven tegen € 10.138 per Participatie. Bij de eerste tranche van de derde Emissie zijn er op 3 november 2020 en 18 december 2020 in totaal 833 Participaties uitgegeven tegen € 10.770 per Participatie. Per 1 oktober 2021 zijn er voor de tweede tranche van de derde Emissie 733 Participaties uitgegeven tegen € 11.246 en per 1 november 2021 zijn er voor de tweede tranche van de derde Emissie 302 Participaties uitgegeven tegen € 11.246. Per 31 december zijn er voor de eerste tranche van de Vierde Emissie 105 Participaties uitgegeven tegen € 11.246, gevolgd door een uitgifte van 10 Participaties voor de eerste tranche van de Vierde Emissie op 31 januari 2022 tegen € 11.246. Daarmee staan er in totaal 3.636 Participaties uit.

6 | Deelname

In dit hoofdstuk zijn de materiële wijzigingen in “Sectie 11 | Deelname” van het Prospectus opgenomen.

Aan de linkerkant van pagina 66 wordt de tweede alinea vervangen door onderstaande tekst. Deze vervanging beschrijft enkele kenmerken van de uitgifte van Participaties in de tweede tranche van de Vierde Emissie:

Het totaal aantal beschikbare Participaties voor de Vierde Emissie bedraagt maximaal 8.000 Participaties. Voor de tweede tranche van de Vierde Emissie is er voor minimaal € 11.406.677 aan Participaties beschikbaar (997 Participaties). De verwachte Uitgifteprijs voor de tweede tranche van de Vierde Emissie bedraagt € 11.441. Voor de methodiek van het vaststellen van de Uitgifteprijs wordt verwezen naar sectie 7.2.1. Bij deelname in S5 Forum Fonds is bovenop de Uitgifteprijs een Emissievergoeding verschuldigd.

Aan de linkerkant van pagina 66 wordt de vijfde alinea vervangen door onderstaande tekst. Deze vervanging beschrijft enkele kenmerken van de uitgifte van Participaties in de tweede tranche van de Vierde Emissie:

De inschrijving voor de Vierde Emissie start op het moment van uitbrengen van dit Prospectus en sluit op 25 november 2022, 12 maanden na de datum van goedkeuring door de AFM van het Prospectus of, indien eerder, op het moment dat alle beschikbare Participaties zijn toegewezen. De inschrijving voor de tweede tranche van de Vierde Emissie start op het moment van uitbrengen van dit supplement en sluit op 30 juni 2022 of, indien dan nog niet alle beschikbare Participaties voor de tweede tranche van de Vierde Emissie zijn toegewezen, zodra op alle beschikbare Participaties is ingeschreven en uiterlijk op 25 november 2022. Bij sluiting van de inschrijving meldt de Beheerder dat op zijn website (www.sectie5.nl). Voor de tweede tranche van de Vierde Emissie wordt verwacht dat op 30 april 2022 (in verband met de aankoop van Object Geldermalsen) en op 30 juni 2022 (in verband met de aankoop van Object Leiden) een Emissie plaatsvindt. De Beheerder kan besluiten een tranche van de Vierde Emissie niet te laten doorgaan indien op de in verband met die tranche aangegeven uiterste datum niet voor ten minste het in verband met die tranche genoemde bedrag aan Participaties is ingeschreven. Eventuele ontvangen bedragen worden dan onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

7 | In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing

In dit hoofdstuk zijn de materiële wijzigingen in “Sectie 16 | In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing” van het Prospectus opgenomen.

Onderstaande URL is op bladzijde 77 van het Prospectus toegevoegd naar aanleiding van de publicatie van de niet-gecontroleerde jaarcijfers van het Fonds over 2021.

- **Niet-gecontroleerd jaarverslag 2021 S5 Forum Fonds:**

- https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17204/S5_Forum_Fonds__jaarverslag_31.12.21.pdf

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 17
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 18
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 24 – 32
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 19
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 22 – 23

Aan “Taxatierapporten Objecten S5 Forum Fonds op bladzijde 77 van het Prospectus worden de volgende URL's toegevoegd in verband met de plaatsing van de taxatierapporten van de aan te kopen Objecten Geldermalsen en Leiden:

- taxatierapport Object Geldermalsen

- https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17202/Geldermalsen_taxatie_S5FF_E4.2.pdf

- taxatierapport Object Leiden

- https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17201/Leiden_taxatie_S5_FF_E4.2.pdf

S5 Forum Fonds is een initiatief van
Sectie5 Investments N.V.
Brinklaan 134 | 1404 GV Bussum
T +31 (0)88 204 1500
E info@sectie5.nl | www.sectie5.nl



De waarde van uw belegging kan fluctueren. Risico's van
beleggen in commercieel onroerend goed zijn onder meer
leegstand en waardefluctuaties. In het verleden behaalde
resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

MET MARKUPS

SECTIE 5

in samenwerking met



Reyersen van Buuren
Vastgoedbeleggingen

P R O S P E C T U S

S5 Forum Fonds – Vierde Emissie

25 NOVEMBER 2021

Het Prospectus is geldig tot het sluiten van de inschrijving en uiterlijk tot 25 november 2022, mits het Prospectus wordt aangevuld in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. De verplichting tot aanvullen geldt niet langer als het Prospectus niet meer geldig is.

S5 Forum Fonds

Inhoudsopgave

Sectie 1	Samenvatting	4
Sectie 2	Risicofactoren	9
Sectie 3	Inleiding	17
Sectie 4	Groeidoelstelling, Beleggingsbeleid en exit-mogelijkheden voor de Participant	18
Sectie 5	Supermarktvastgoed	20
Sectie 6	Onroerendgoedportefeuille	23
Sectie 7	Financiële aspecten en rendementsberekeningen	50
Sectie 8	Fiscale aspecten	71
Sectie 9	Structuur Fonds en rechten van Participanten	74
Sectie 10	Initiatiefnemer en Beheerder	79
Sectie 11	Deelname	80
Sectie 12	Definities	82
Sectie 13	Mededeling Beheerder	85
Sectie 14	Juridische aspecten	85
Sectie 15	Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer, werkkapitaal en verwatering	90
Sectie 16	In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing	91

Bijlagen

Bijlage 1	Fondsvoorwaarden van S5 Forum Fonds	93
Bijlage 2	Nadere informatie omtrent taxateurs en taxatierapporten van de Objecten	102
Bijlage 3	Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen	103
Bijlage 4	Betrokken partijen	105
Bijlage 5	Beleggingscommissie	106

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

Sectie 1 | Samenvatting

1. Kerngegevens van het Fonds en waarschuwingen

De Participaties zijn deelnemingsrechten in het beleggingsfonds S5 Forum Fonds (het Fonds) (ISIN: NL0013995137). Het Fonds is de uitgevende instelling (LEI: 222100TXHU6HCKK4FA58) met adres: John M. Keynesplein 5, 1066 EP Amsterdam, telefoon: 020 - 670 1265, e-mail: info@sectie5.nl, website: www.sectie5.nl.

De bevoegde autoriteit die het Prospectus op 25 november 2021 heeft goedgekeurd is de Autoriteit Financiële Markten (AFM). De contactgegevens van de AFM zijn: Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam, telefoon: 020 - 797 2000, website: www.afm.nl.

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van S5 Forum Fonds moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. In voorkomend geval bestaat de kans dat de belegger het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De belegger moet zelf beoordelen of het aangewezen is in de Participaties te beleggen. De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient, volgens de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie, mogelijk de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsovereenkomst wordt ingesteld.

Sectie5 Beheer BV (de Beheerder), die deze samenvatting heeft ingediend, kan uitsluitend wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de essentiële informatie bevat om beleggers te ondersteunen wanneer zij overwegen in de Participaties te beleggen. U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

2. Essentiële informatie over het Fonds

Welke instelling geeft de effecten uit?

Het Fonds (LEI: 222100TXHU6HCKK4FA58) geeft de effecten (Participaties) uit. Het Fonds is een overeenkomst naar Nederlands recht van eigen, bijzondere aard tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster, die wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is op 2 december 2009 opgericht als een commanditaire vennootschap onder de naam Annastede Vastgoed CV. Op 7 maart 2019 is Annastede Vastgoed CV omgevormd tot het Fonds (met de naam S5 Forum Fonds) en is het geen commanditaire vennootschap meer.

Het Fonds is geen rechtspersoon. Daarom kan het Fonds geen eigendommen houden of verplichtingen aangaan. Om die reden wordt het vastgoed waarin het Fonds belegt (de Objecten) in eigendom gehouden en alle verplichtingen aangegaan door een van de Beheerder onafhankelijke entiteit: de Houdster (Stichting S5 Forum Fonds). De Houdster zal de eigendom van de Objecten (en eventuele andere zaken die behoren tot het vermogen van het Fonds) verkrijgen en houden, zal de juridisch rechthebbende zijn tot de rechten van het Fonds en alle verplichtingen van het Fonds worden op naam van de Houdster aangegaan. De Houdster doet dit volledig voor rekening en risico van de Participanten. Daarmee wordt bedoeld dat alle winsten en verliezen, nadat de kosten en vergoedingen voor onder meer de Beheerder, de Houdster en de Bewaarder zijn voldaan, ten goede dan wel ten laste komen van de Participanten.

Het Fonds is een groeifonds dat beoogt in de periode tot 2026 te groeien naar een belegd vermogen van thans € 79,9 miljoen naar € 250 miljoen. Het Fonds richt zich op beleggingen in supermarkten en supermarkt gedomineerde winkelcentra, waarin een supermarkt minimaal 55% van de huurstroombaan realiseert. Het Fonds zal voor rekening en risico van de Participanten winkelvastgoed verwerven, exploiteren en - op een onbepaald moment -

verkopen. Het winkelvastgoed wordt voor een deel met de inleggelden van de Participanten en voor het overige hypothecair gefinancierd. Met dit Prospectus wordt de Vierde Emissie van het Fonds geïnitieerd om nieuwe Objecten te verwerven.

Het Fonds heeft een Beleggingsbeleid dat bepalend is voor de aankoop van winkelvastgoed (een Object) waarin het Fonds zal beleggen. Het Beleggingsbeleid kan op initiatief van de Beheerder worden gewijzigd indien het belang van het Fonds daarmee wordt gediend. Wijzigingen in het Beleggingsbeleid zijn slechts mogelijk nadat de Beleggingscommissie een advies heeft uitgebracht over het voorstel van de Beheerder. De beleggingshorizon - de looptijd van het Fonds - is onbepaald en het Fonds kent geen vastgesteld beleid dat de Objecten na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd.

Het Fonds wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV (de Beheerder). De bestuurders van de Beheerder zijn drs. J.H. van Valen, de heer drs. B.U. Bearda Bakker en de heer drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA. De accountant van het Fonds is Deloitte Accountants BV.

Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

Beleggerskapitaal en intrinsieke waarde per 31 december 2021

klasse effecten	totale Intrinsieke waarde	aantal Participaties	Intrinsieke waarde per Participatie	historische prestaties Fonds
Participaties	€ 37.936.509	3.626	€ 10.462	€ 2.672.358
	totaal-generaal	totaal-generaal		

Winst- en verliesrekening

	1-1-2021 tot en met 31-12-2021	1-1-2020 tot en met 31-12-2020	1-1-2019 tot en met 31-12-2019	1-1-2021 tot en met 30-6-2021	1-1-2020 tot en met 30-6-2020
totale inkomsten vóór Exploitatiekosten	€ 4.910.776	€ 2.161.025	€ 133.345	€ 3.373.044	€ 1.271.629
nettowinst (-verlies)	€ 2.672.358	€ 525.428	(€ 510.359)	€ 2.317.851	€ 952.451
prestatievergoeding (opgelopen/betaald)	€ 111.731	€ 58.505	€ 5.979	€ 43.978	€ 33.250
beheervergoeding (opgelopen/betaald)	€ 240.997	€ 154.936	€ 58.789	€ 106.438	€ 76.089
andere materiële vergoedingen (opgelopen/betaald) aan dienstverleners	€ 133.066	€ 69.117	€ 37.331	€ 32.284	€ 22.354
winst per Participatie	€ 737	€ 211	-€ 309	€ 932	€ 576

Balans

	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019	30-6-2021	30-6-2020
totale netto-activa	€ 37.936.509	€ 24.127.226	€ 15.715.828	€ 25.646.254	€ 16.130.277
hefboomratio	43,80%	40,61%	38,76%	41,97%	39,53%

De bovenstaande financiële informatie over 2021, de eerste helft 2021 en de eerste helft 2020 is niet door een accountant gecontroleerd.

Beleggerskapitaal en intrinsieke waarde per 30 juni 2021

klasse effecten	totale intrinsieke waarde	aantal Participaties	Intrinsieke waarde per Participatie	historische prestaties Fonds
Participaties	€25.646.254	2.486	€9.701	€2.317.851
	totaal-generaal	totaal-generaal		

Winst- en verliesrekening

	1 januari - 30 juni 2021
totale inkomsten vóór Exploitatiekosten	€3.373.044
nettowinst (-verlies)	€2.317.851
prestatievergoeding (opgelopen/betaald)	€43.978
beheervergoeding (opgelopen/betaald)	€106.438
andere materiële vergoedingen (opgelopen/betaald) aan dienstverleners	€32.284
winst per Participatie	€932

Balans per 30 juni 2021

totale netto-activa	€25.646.254
hefboomratio	41,97%

De bovenstaande financiële informatie is niet gecontroleerd door een accountant.

In de jaarrekeningen over 2020 van het Fonds en van de Beheerder is in de toelichting een paragraaf opgenomen over de huidige impact van het coronavirus op het Fonds respectievelijk de Beheerder en de plannen om met die gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan (zie paragraaf 1.5 in

de jaarrekening van het Fonds en paragraaf 1.3 van de jaarrekening van de Beheerder). De onafhankelijke accountant verwijst in de controleverklaringen op deze jaarrekeningen naar de hiervoor bedoelde toelichtingen en verklaart dat zijn oordeel niet is aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de uitgevende instelling?

De voornaamste risico's die specifiek zijn voor het Fonds, betreffen:

Risico op negatieve ontwikkelingen in waarde van supermarktvastgoed en (dag)winkels

Het rendement op een belegging in de Objecten is mede afhankelijk van de waardeontwikkeling van winkelvastgoed. De prijzen daarvan kunnen door marktomstandigheden veranderen. Er is een risico dat door waardedaling van de Objecten het Fonds niet kan voldoen aan haar verplichtingen, zoals bijvoorbeeld aan de hypothecaire financier. Zoals het niet kunnen voldoen aan de aflossingsverplichting bij verkoop van een Object vanwege een te lage verkoopopbrengst. Als dit risico zich voordoet kan de belegging geheel of ten dele verloren gaan en/of kunnen er mogelijk geen of slechts lagere uitkeringen plaatsvinden.

impact daling huurniveau

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose	IRR	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	1,4 %	-4,3%	1,3%	-4,0%
pessimistisch (-20%)	2,8%	-2,9%	2,6%	-2,7%
gematigd pessimistisch (-10%)	4,3%	-1,4%	4,0%	-1,3%

Risico van dalende verhuurprijzen

Verhuurprijzen op de winkelvastgoedmarkt kunnen dalen. Bijvoorbeeld door een overschot aan winkelvastgoed, groei van online verkopen, krimp van de doelgroep van huurders of daling van de koopkracht van de doelgroep. Het Fonds is voor de inkomsten en het rendement in zeer grote mate afhankelijk van de hoogte van de huurprijzen. Dalende huurprijzen betekenen een risico dat het Fonds minder inkomsten heeft en de Participanten lagere uitkeringen ontvangen. Door de huidige verspreiding van het Corona virus bestaat de kans dat dit effect versterkt optreedt. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het gemiddeld totaalrendement en de IRR is in het geval van een daling van de huurinkomsten van tussen de 10% en 30%.

Risico van stijgende rente op hypothecaire financieringen

De Objecten zijn voor een deel met een hypothecaire financiering voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. Een stijgende marktrente kan tot hogere kosten voor het Fonds leiden, wat het risico van lagere uitkeringen voor de Participanten met zich meebrengt. Een stijgende marktrente kan ook leiden tot een waardedaling van de Objecten, omdat een (potentiële) koper die de Objecten wil financieren met een lening meer financieringskosten zal hebben (hogere rente). Die koper heeft dan minder financiële ruimte om een hoge koopprijs te voldoen, of een belegger zal een lagere koopprijs willen betalen omdat zijn rendement lager wordt. Hogere kosten of een daling in de waarde van de Objecten kan tot gevolg hebben dat de belegging geheel of ten dele verloren gaat en/of er mogelijk geen uitkeringen kunnen plaatsvinden.

Risico van stijgende online supermarktbestedingen

De inkomsten van het Fonds bestaan (voornamelijk) uit de huuropbrengsten van supermarkten. Als het aandeel online supermarktbestedingen groeit, kan dat leiden tot een lagere supermarkt- of winkelomzet. Dat kan er toe leiden dat de huurder van een Object problemen krijgt om de huur aan het Fonds te betalen waardoor een lagere huurprijs tot stand kan komen of leegstand kan ontstaan. Dit zal een negatief effect hebben op de huurinkomsten en de waarde van de Objecten, wat ten koste gaat van het rendement voor de Participanten.

Risico van hogere onderhoudskosten

Elk vastgoed moet worden onderhouden. De kosten van onderhoud van de Objecten kunnen hoger uitvallen dan verwacht. Indien de Objecten niet goed worden onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde ervan. Hogere kosten van onderhoud komen ten laste van het vermogen van het Fonds en hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten.

Risico op wijzigingen in belastingen

De belegger wordt gewaarschuwd dat de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland een negatieve invloed kan hebben op de inkomsten uit de Participaties. Het Fonds heeft een looptijd voor onbepaalde duur en in theorie eeuwigdurend. Het is niet goed mogelijk om voor een oneindige periode te overzien of de fiscale wet- en regelgeving en het beleid van de belastingdienst zal wijzigen terwijl de kans op wijzigingen met een negatieve impact niet is uit te sluiten. De fiscale behandeling van een Participatie, een Participant of (de dienstverlening aan) het Fonds kan nadeliger worden, wat nadelig kan zijn voor het rendement voor de Participanten. Een aandachtspunt in dit verband betreft de BTW op diensten aan het Fonds. Er is onduidelijkheid welke diensten van welke vastgoedfondsen wel of niet met BTW belast zijn. Als bepaalde diensten voor het Fonds zouden zijn vrijgesteld van BTW, kunnen de betreffende dienstverleners van het Fonds de door hen zelf betaalde BTW niet in aftrek brengen. Voor die situatie heeft het Fonds een regeling getroffen met Sectie5 Investments NV (de Initiatiefnemer) en de Beheerder voor bepaalde diensten die zij verlenen. Die regeling houdt in dat zij door het Fonds worden gecompenseerd voor de BTW die zij niet in vooraf trek kunnen brengen. Deze compensatie gaat ten koste van het rendement voor de Participanten.

Risico van een tekort aan liquiditeiten

Het Fonds kan worden geconfronteerd met tegenvallers. Dat kunnen tegenvallers zijn in de exploitatie van de Objecten. Of verlate huurbetalingen, borgsommen die moeten worden betaald, extra aflossingen die moeten worden gedaan bij een herfinanciering, vertraging in een uitbetaling door een verzekeraar of een overheid en dergelijke meer. Tegenvallers kunnen groter zijn dan de liquiditeitsreserve of zodanig in omvang zijn dat het niet verantwoord is om uit de liquiditeitsreserve uitkeringen te doen aan de Participanten. Dan kan geen uitkering worden gedaan. Dat komt ten nadele van het rendement voor de Participanten. Het al dan niet tijdelijk verlagen of stop zetten van uitkeringen zal ten koste gaan van het Direct rendement en zal niet in alle gevallen kunnen voorkomen dat de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaat.

Risico dat Objecten niet kunnen worden geherfinancierd

De hypothecaire financieringen van de Objecten hebben elk een eigen looptijd en rentetarief. Er is een risico dat na afloop van de looptijd van een hypothecaire financiering niet voldoende Objecten zijn verkocht om het aflopende krediet af te lossen én geen nieuwe financiering met een hypothecair financier kan worden afgesloten, of alleen tegen minder gunstige voorwaarden zoals een rentetarief dat hoger is dan waarmee de prognose rekening houdt voor de periode na afloop van de looptijden van de respectievelijke financieringen of als herfinanciering alleen mogelijk blijkt bij een andere dan de huidige hypothecaire financier waardoor er hogere kosten voor de herfinanciering worden opgelopen dan waarvan de prognose uitgaat. Indien geen nieuwe financiering kan worden afgesloten, ontstaat het risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten. Indien een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, heeft dat vanwege hogere kosten eveneens een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten.

Risico op schending van financieringsconvenanten

De hypothecaire financiers van de Objecten stellen als eis dat (a) er een maximale verhouding tussen de hoofdsom van elke hypothecaire financiering en de waarde van het daarmee gefinancierde Object wordt aangehouden (loan to value-clausule of LTV) en (b) er een minimale verhouding tussen de jaarlijkse huurinkomsten minus een bepaald percentage daarvan als veronderstelde jaarlijkse exploitatiekosten, gedeeld door de resterende hoofdsom van de betreffende financiering wordt aangehouden (debt yield ratio of DY). Door waardedaling van de Objecten kunnen de afspraken omtrent de LTV en door daling in de huurinkomsten kunnen de afspraken omtrent de DY worden geschonden. Schending kan leiden tot een verlaging of het stopzetten van de uitkeringen aan de Participanten wat tot een lager Direct rendement leidt.

Schending kan ook leiden tot opeising ineens van de betreffende financiering. Bij opeising ineens ontstaat het risico dat een of meer Objecten gedwongen verkocht moeten worden. Gedwongen verkoop leidt doorgaans tot een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst dan bij een vrijwillige verkoop, en kan leiden tot een lager rendement of zelfs tot het volledig verlies van de belegging.

3. Essentiële informatie over de effecten

Wat zijn de hoofdkenmerken van de effecten?

De effecten die het Fonds aanbiedt zijn de Participaties. De Participaties (ISIN: NL0013995137) luiden op naam. Er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. Voorafgaand aan de Vierde Emissie zijn 3.219 Participaties uitgegeven. De looptijd van de Participaties is gelijk aan de looptijd van het Fonds, die onbepaald is. In geval van faillissement van het Fonds krijgen de Participanten als laatste een uitkering, indien al een uitkering gedaan kan worden.

Elke Participatie vormt een (niet nominale) vordering op de Houdster. De omvang van die vordering is gelijk aan het vermogen van het Fonds gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Stichting is uitsluitend opeisbaar na beëindiging van het Fonds.

Het jaarlijkse Exploitatieresultaat – indien positief – verminderd met de (eventuele) aflossingen op de hypothecaire financiering komen aan de Participanten toe vanaf het moment waarop de betreffende Participaties zijn uitgegeven. Indien echter naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, zal de Beheerder besluiten geen of een lagere uitkering te doen. Het streven is dat de Participanten elk kalenderkwartaal een tussentijdse uitkering ontvangen.

Aan de Participaties is verder een aantal zeggenschapsrechten verbonden, waaronder het onder bepaalde voorwaarden ontslaan en schorsen van de Beheerder en de Houdster. Aan elke Participatie zijn gelijke stemrechten en financiële rechten verbonden.

De mogelijkheden om de Participaties te verhandelen zijn beperkt. Overdracht van Participaties is alleen mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds. Naast een bancaire rekening-courant faciliteit van € 500.000 ten behoeve van het inkopen van Participaties van uittreedende beleggers en een inkoopmogelijkheid van Participaties bij een hoger Direct rendement dan is begroot, is inkoop van Participaties uitsluitend mogelijk indien en voor zover die Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een ander. Het Fonds is niet verplicht om op verzoek van de Participant Participaties in te kopen en de Beheerder beslist of een verzoek tot inkoop wordt gehonoreerd.

Waar zullen de effecten worden verhandeld?

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

Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de effecten?

Beperkte handelbaarheid Participaties

Hoewel de Participaties handelbaar zijn, is verhandeling niet mogelijk zonder toestemming van de Beheerder. Een Participant dient derhalve rekening te houden met het risico dat gedurende de looptijd van het Fonds de Participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve niet te gelde kunnen worden gemaakt. De beperkte handelbaarheid van de Participaties kan voorts een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

Onbepaalde looptijd Fonds

De looptijd van het Fonds is onbepaald. Het Fonds eindigt niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Als door marktomstandigheden de verkoop van de Objecten tegen (ten minste) het prognosticeerde rendement

niet mogelijk is en/of – vanaf 2026 – de vergadering van Participanten niet instemt met een voorgenomen verkoop van alle Objecten, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds nooit eindigt. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan de Participant verwacht of wenst en in theorie zelfs eeuwigdurend aan de belegging is gebonden.

4. Essentiële informatie over de aanbieding van effecten aan het publiek

Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in dit effect beleggen?

Belangstellenden kunnen zich door middel van het inschrijvingsformulier aanmelden voor deelname in S5 Forum Fonds. Het Inschrijvingsformulier wordt verstrekt tezamen met het Prospectus en is op te vragen bij Sectie5 (www.sectie5.nl).

Inschrijving staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in supermarkten en winkelcentra. Beleggers dienen een lange termijn beleggingshorizon te hebben van ten minste 10 jaar en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen – tot maximaal het belegde bedrag – te kunnen dragen. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 25 november 2022, 12 maanden na de datum van goedkeuring van het Prospectus door de AFM. Het totaal aantal beschikbare Participaties voor de Vierde Emissie bedraagt minimaal 115 en maximaal 8.000 Participaties. Voor de eerste tranche van de Vierde Emissie is voor minimaal € 1.293.290 aan Participaties beschikbaar (115 Participaties).

De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties. Vervolgens ontvangt u een betalingsverzoek. Hierin is opgenomen wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de bankrekening van de Houdster. Tegelijkertijd wordt u geïnformeerd over de datum van uitgifte en hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven.

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

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

- a in de periode tussen het uitkomen van dit Prospectus en de Emissie Datum nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in dit Prospectus opgenomen prognoses voor de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Exploitatiekosten, huuropbrengsten van de Objecten of de rente voor de hypothecaire financiering; en
- b na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds, het verwacht Gemiddeld direct rendement over de eerste tien jaar na de Emissie Datum minder dan 5,0% per jaar bedraagt.

Indien een afwijking als hiervoor bedoeld zich voordoet voor de Emissie Datum, worden de ingeschreven Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd. Binnen twee weken nadien kunnen inschrijvingen worden herroepen door de Beheerder daar schriftelijk over te berichten.

Daarnaast kunt u binnen twee werkdagen na ontvangst van het bericht van de Beheerder hoeveel Participaties op de Emissie Datum worden uitgegeven, uw inschrijving intrekken.

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

Voor Participanten die deelnamen aan de eerste, tweede en/of derde Emissie van het Fonds en niet deelnemen aan de Vierde Emissie, of voor een lager aantal Participaties deelnemen dan hun huidige procentuele belang in het Fonds, heeft de Vierde Emissie een verwatering tot gevolg. Eén Participatie voorafgaand aan de Vierde Emissie vertegenwoordigt een belang van 0,0311% in het Fonds. Dit belang zou verwateren tot een belang van 0,0237% bij een uitgifte van 1.000 Participaties en tot een belang van 0,0089% bij een uitgifte van 8.000 Participaties indien niet wordt deelgenomen aan de Vierde Emissie. Ingeval van verwatering ziet de verwatering op zowel het stemrecht van de Participant in de vergadering van Participanten alsook op de gerechtigdheid van de Participant tot het vermogen van het Fonds, die beide in relatieve zin en in gelijke mate afnemen overeenkomstig de hiervoor gegeven voorbeelden.

Waarom wordt dit prospectus opgesteld?

Het Prospectus is opgesteld om het Fonds in staat te stellen gelden van de Participanten aan te trekken om daarmee nieuwe Objecten aan te kopen en die Objecten, tezamen met de reeds verworven Objecten, te exploiteren.

Op basis van de eerste drie Emissies is de verwachting dat de netto-opbrengst van elke tranche van de Vierde Emissie circa 73% van het additionele Beleggerskapitaal of circa 88% van de Verkrijgingsprijs van de aan te kopen Objecten zal bedragen. De netto-opbrengst, tezamen met een hypothecaire financiering, zal door het Fonds worden aangewend voor de koop en verwerving van nieuwe Objecten.

Het Fonds kan tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus verdere Objecten aankopen en daarvoor een tranche van de Vierde Emissie uitgeven. Het aanbod van Participaties in de Vierde Emissie is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overneming met plaatsingsgarantie.

Belangen(conflicten) en gelieerde ondernemingen

De Initiatiefnemer heeft belang bij de aanbieding als beschreven in het Prospectus, omdat zij een vergoeding ontvangt van 3% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van Objecten. De Beheerder heeft belang bij de aanbieding omdat zij vergoedingen ontvangt voor (onder meer) het beheer van het Fonds. De vergoedingen zijn de gebruikelijke vergoedingen die bij vergelijkbare fondsen die de Initiatiefnemer initieert en de Beheerder beheert, in rekening worden gebracht.

Voor het overige bestaan geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, de Houdster, de taxateurs of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding en hun plichten jegens of belangen van derden, en anderzijds het Fonds.

Sectie 2 | Risicofactoren

2 Algemeen

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

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

In lijn met artikel 44 van de AIFMD verordening ((EU) nr. 231/2013) zijn de risico's ingedeeld in de volgende zes categorieën:

Fondsrisico's:

- 1 Marktrisico's;
- 2 Tegenpartijrisico's
- 3 Operationele risico's
- 4 Liquiditeitsrisico's
- 5 Kredietrisico's
- 6 Risico's met betrekking tot de Participaties.

Vervolgens is er voor ieder risico ingeschat wat de kans is dat het risico zich voordoet (schaal 1-10, kans van 50% is score 5 etc.) en wat de geschatte impact of schade is als percentage van de vastgoedbeleggingen (schaal 1-10, 1% van het belegd bedrag is score 5, 20% van het belegd bedrag is score 10, et cetera). De vermenigvuldiging van deze twee inschattingen is de basis voor de bepaling van de classificatie Laag (0-20), Gemiddeld (20-80) of Hoog risico (80-100). De classificatie is hieronder opgenomen zijn de risico's. Hieronder zijn de risico's binnen de zes categorieën gesorteerd van Hoog naar Laag.

2.1 Marktrisico's

Het rendement op de belegging kan dalen door negatieve ontwikkelingen in de waarde van supermarktvastgoed en (dag)winkels (gemiddeld risico)

Het rendement op een belegging in de Objecten wordt mede bepaald door de waardeontwikkeling van supermarktvastgoed en (dag)winkels. De prijzen van winkels kunnen door marktomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door een wijziging in de vraag naar en het aanbod van dit type vastgoed. De Objecten zijn voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire financiering. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Bij waardedaling van het vastgoed ontstaat het risico dat het Fonds haar verplichtingen aan – bijvoorbeeld – de hypothecaire financier niet kan nakomen. Bij een lagere verkoopopbrengst dan het bedrag dat het Fonds bij die verkoop op de hypothecaire financiering moet aflossen, kan het Fonds mogelijk het betreffende deel van de financiering niet (volledig)

aflossen en kan de hypothecaire financier de aflossing van de volledige hypothecaire financiering afdwingen. Dan ontstaat het risico van volledig verlies van de belegging. Bij een negatieve waardeontwikkeling ontstaat verder het risico dat het Fonds niet langer voldoet aan de afgesproken verhouding tussen het bedrag van de lening en de waarde van het vastgoed, waardoor de financier hogere aflossingen kan verlangen. Hierdoor kunnen er mogelijk geen of alleen lagere uitkeringen worden gedaan.

Door de huidige verspreiding van het Corona virus (COVID-19) kan de conjunctuur verslechteren, de winstgevendheid van ondernemingen dalen en de werkloosheid stijgen. Door deze factoren kan de bestedingscapaciteit van (potentiële) kopers van supermarktvastgoed dalen waardoor zij minder geld beschikbaar hebben om supermarktvastgoed te kopen. Hierdoor kan het risico op een daling van de waarde van supermarktvastgoed versterkt optreden.

Onderstaand is een break-even scenario opgenomen dat weergeeft wat de waardeontwikkeling van de Objecten minimaal moet zijn om de inleg van Participanten terug te kunnen betalen, indien na tien jaar de Objecten verkocht zouden worden.

De zogenoemde kapitalisatiefactor geeft de verhouding weer tussen de koop- of verkoopprijs van de Objecten en de jaarlijkse huuropbrengsten van de Objecten (koop- of verkoopprijs gedeeld door de jaarlijkse huuropbrengsten). Hoe hoger de kapitalisatiefactor is, des te hoger de koopsom van het Object is. Per 30 september 2021 bedroeg de kapitalisatiefactor van de reeds aangekochte Objecten 15,1. Als de huuropbrengsten van de in het Prospectus beschreven Objecten zich conform de prognose ontwikkelen en de Objecten na 10 jaar verkocht worden tegen zodanig slechtere condities dan bij de aankoop dat de kapitalisatiefactor bij die verkoop lager is dan 13,7, wordt een verlies geleden waardoor niet al het ingelegde Beleggerskapitaal aan de Participanten kan worden uitgekeerd.

Als de verhuurprijzen dalen, daalt het rendement (gemiddeld risico). Er bestaat het risico dat de verhuurprijzen van supermarktvastgoed en (dag)winkels op de retailvastgoedmarkt door overschot aan winkels, online verkopen, krimp van de doelgroep, daling van de koopkracht van de doelgroep of andere markt-, politieke of demografische omstandigheden dalen in plaats van stijgen, zoals verondersteld in de prognoses. Het Fonds is voor de inkomsten en het rendement in zeer grote mate afhankelijk van de hoogte van de huurprijzen. Dalende verhuurprijzen brengt het risico met zich mee dat het Fonds minder inkomsten ontvangt en de Participanten lagere uitkeringen ontvangen. Dalende verhuurprijzen leiden doorgaans ook tot een lagere verkoopopbrengst van de Objecten. Een (potentiële) koper van de Objecten die een zelfde rendement op de Objecten wil behalen als het Fonds, zal de dalende huurinkomsten willen compenseren met een lagere koopprijs om tot het gewenste rendement te komen. Ook een lagere verkoopopbrengst kan leiden tot een lager rendement voor de Participanten.

~~Scenario analyse break-even~~

Beleggerskapitaal	€ 38.559.338	kapitalisatiefactor huidige Objecten op 30 september 2021	15,1
hypothecaire financiering na jaar 10	€ 39.907.728	kapitalisatiefactor aan te kopen Objecten	-
totaal	€ 78.467.066	gewogen kapitalisatiefactor	15,1
huurniveau jaar 10	€ 5.737.406	break-even kapitalisatiefactor	13,7

scenario analyse break-even

Beleggerskapitaal	€ 49.966.015	kapitalisatiefactor huidige Objecten op 31 december 2021	15,3
hypothecaire financiering na jaar 10	€ 50.404.902	kapitalisatiefactor aan te kopen Objecten	19,1
totaal	€ 100.370.917	gewogen kapitalisatiefactor	15,9
huurniveau jaar 10	€ 7.153.401	break-even kapitalisatiefactor	14,0

Door de huidige verspreiding van het Corona virus (COVID-19) kan de conjunctuur verslechteren, de winstgevendheid van ondernemingen dalen en de werkloosheid stijgen. Door deze factoren kan de bestedingscapaciteit van (potentiële) huurders van supermarktvastgoed dalen waardoor zij minder geld beschikbaar hebben om supermarktvastgoed te huren.

Onderstaand zijn drie scenario's opgenomen die weergeven wat de invloed is van een daling in de jaarlijkse huurinkomsten, ten opzichte van de prognose, van tussen de 10% en 30% gedurende de eerste tien jaar na de Vierde Emissie.

impact daling huurniveau

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose	IRR	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	1,4 %	-4,3%	1,3%	-4,0%
pessimistisch (-20%)	2,8%	-2,9%	2,6%	-2,7%
gematigd pessimistisch (-10%)	4,3%	-1,4%	4,0%	-1,3%

Een stijging van de rente op hypothecaire financieringen leidt tot hogere kosten, tot dalende onroerendgoedprijzen en een lager rendement (gemiddeld risico). De Objecten zijn voor een deel met hypothecaire financieringen voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. Bij aankoop van een nieuw Object sluit het Fonds een hypothecaire financiering af met een gefixeerde of variabele rente voor een periode van vijf tot tien jaar. Bij een hypothecaire financiering met een vaste rente moet na de rentevaste periode een nieuwe rente - of een nieuwe hypothecaire financiering - worden overeengekomen. Het nieuwe rentetarief is afhankelijk van de op het moment van overeenkomen geldende marktcondities. Die nieuwe vaste rente kan hoger uitvallen dan waar de prognose van het Fonds van uitgaat, zoals beschreven in sectie 7.2.2. Bij een hypothecaire financiering met een variabele rente is de hoogte van de rente voortdurend afhankelijk van de marktcondities.

De rentetarieven bestaan uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag. Hypothecaire financiers behouden zich het recht voor om ook de opslag te herzien, wanneer de marktomstandigheden dan wel een verzuimsituatie hiertoe aanleiding geven.

Bij een hogere hypothecaire rente bij afloop van de rentevaste periode, bij een hogere rente van een hypothecaire financiering met variabele rente alsook bij een hogere (liquiditeits)opslag dan waarmee in de prognoses rekening is gehouden - zoals beschreven in sectie 7.2.2 - zullen de financieringslasten toenemen aangezien de Objecten gedeeltelijk met vreemd vermogen worden gefinancierd. Het Exploitatieresultaat zal bij een stijgende marktrente of een

stijgende (liquiditeits)opslag een neergaande lijn laten zien. Dit zal ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

Verder kan een stijging van de rente het risico van dalende onroerend-goedprijzen vergroten. Een stijging van de rente brengt voor een (potentiële) koper die het onroerend goed wil financieren met een lening, meer financieringskosten met zich mee. Dat betekent dat de koper minder financiële ruimte heeft om een hoge koopprijs te voldoen, of een belegger geneigd zal zijn een lagere koopprijs te betalen omdat dan zijn rendement lager wordt. Een daling van de onroerendgoedprijzen kan leiden tot een neerwaartse druk op het rendement. Een stijgende marktrente kan aldus een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten van het Fonds wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de huidige hypothecaire financieringen die het Fonds is aangegaan. De rentestanden in de kolom 'rente' zijn gefixeerd tot aan het einde van de looptijd, zie kolom 'einde looptijd', van de betreffende hypothecaire financiering.

Onderstaand is een scenario opgenomen dat weergeeft wat de invloed is op het rendement van een stijging met 0,25 procentpunt van het gemiddeld gewogen renteniveau van de hypothecaire financieringen van de Objecten gedurende de eerste tien jaar na de Vierde Emissie.

financieringsrente

	gemiddeld gewogen financieringsrente	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
gemiddelde financieringsrente in prognose	3,10%	5,7%
financieringsrente hoger dan prognose	3,35%	5,5%

Als het aandeel van online supermarktbestedingen verder gaat stijgen, dan kan dit leiden tot lagere supermarktomzet (gemiddeld risico)

De inkomsten van het Fonds bestaan (voornamelijk) uit de huuropbrengsten van supermarkten. Een groei van het aandeel online supermarktbestedingen kan leiden tot een lagere supermarkt of winkeldomzet. Een lagere omzet kan er toe leiden dat de huurder van een Object problemen krijgt om de huur aan het Fonds te betalen en de huurprijs wil heronderhandelen naar een lagere huurprijs of de huur zelfs niet langer kan betalen waardoor leegstand kan ontstaan. Het kan ook leiden tot lagere huuropbrengsten uit een Object op het moment van beëindiging van een huurovereenkomst. Dit zal een negatief effect hebben op

huidige hypothecaire financieringen

hypothecaire lening	Object	hoofdsom per 30 september 2021	waarde per 30 september 2021	LTV per 30 september 2021	LTV-convergent	DY per 30 september 2021	DY-convergent	rente	jaarlijkse aflossing per 30 september 2021	einde looptijd
hypothecaire lening 1	Leeuwarden	€ 3.156.234	€ 5.400.000	58,4%	70%	8,6%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
	Valkenswaard	€ 3.331.581	€ 5.700.000	58,4%	70%	8,9%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
	IJsselstein	€ 3.869.310	€ 6.620.000	58,4%	70%	8,7%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
hypothecaire lening 2	Vaals	€ 4.515.822	€ 7.550.000	59,8%	70%	9,8%	7,5%	2,39%	1,5%	1-okt.-26
	Mierlo	€ 4.414.141	€ 7.380.000	59,8%	70%	8,9%	7,5%	2,39%	1,5%	1-okt.-26
	Hoogeveen	€ 3.810.038	€ 6.370.000	59,8%	70%	8,8%	7,5%	2,39%	1,5%	1-okt.-26
hypothecaire lening 3	Ede	€ 3.541.500	€ 6.100.000	58,1%	70%	8,6%	7,5%	2,59%	1,5%	1-apr.-27
hypothecaire lening 4	Velp	€ 7.032.660	€ 11.700.000	60,1%	70%	8,7%	7,5%	2,37%	1,0%	1-jan.-28
hypothecaire lening 5	Zutphen	€ 4.333.875	€ 7.620.000	56,9%	70%	8,3%	7,5%	2,11%	1,0%	1-okt.-26
hypothecaire lening 6	Hardenberg	€ 2.470.000	€ 4.300.000	57,4%	70%	9,1%	7,5%	2,21%	1,0%	1-okt.-26
Totaal		€ 40.475.160	€ 68.740.000	58,9%						

de huurinkomsten en de waarde van de Objecten, wat ten koste zal gaan van het rendement voor de Participanten.

De Objecten zijn gesitueerd op verschillende plaatsen in Nederland.

Ontwikkeling in de regio van een of meer van die plaatsen kunnen een grote nadelige impact hebben op het rendement (laag risico)

De Objecten zijn verspreid over meerdere locaties, met elk een andere bevolkingsdichtheid, bevolkingsgroei en economische groei. Een lagere lokale bevolkingsgroei en economische groei kan leiden tot een lagere omzetgroei voor lokaal supermarktvastgoed. Een lagere supermarktomzet kan leiden tot een huurddaling van een supermarktllocatie. Dit kan leiden tot een lager rendement. Nadelige lokale ontwikkelingen op het gebied van demografie, nieuwbouw, plaatselijke economie of gemeentepolitiek kunnen door deze beperkte spreiding derhalve grote nadelige gevolgen hebben voor het Fonds. Als een gemeente bijvoorbeeld zou besluiten tot veranderingen in bestemmingsplannen en de komst van nieuwe supermarkten of winkels zou toestaan, kan dat leiden tot huurdderving, lagere huurprijzen en lagere verkoopopbrengsten uit de Objecten wat tot een lager rendement voor de Participanten zal leiden.

De huurinkomsten zijn een belangrijke bron voor het rendement van het Fonds. Leegstand betekent lagere inkomsten en een lager rendement (gemiddeld risico)

Een belangrijk risico bij het beleggen in de Objecten is leegstand. Huurinkomsten vormen de belangrijkste factor voor het rendement. Het Fonds zal zich richten op wederverhuur van de supermarkten en (dag)winkels nadat het huurcontract door de huurder is beëindigd. In de periode tussen de datum van opzegging en de datum van wederverhuur of verkoop kan zich leegstand voordoen. Hoewel in de rendementsprognose rekening is gehouden met een leegstandsperiode van 12 maanden voor een (dag)winkel die leeg komt, bestaat het risico op leegstand die langer duurt dan die 12 maanden. Gezien de kwaliteit van de Objecten is dit naar het inzicht van de Beheerder een conservatieve inschatting. Langdurige leegstand – langer dan de 12 maanden waarmee de prognose rekening houdt – is echter niet uit te sluiten. Er wordt geen rekening gehouden met leegstand in een van de supermarkten in de portefeuille. Langdurige leegstand zal een negatief effect hebben op het rendement van de Participanten.

De huidige leegstand bestaat uit mutatieleegstand (van minder dan 2%).

Onderstaand zijn drie scenario's opgenomen die weergeven wat de invloed is van een daling in de jaarlijkse huurinkomsten, ten opzichte van de prognose, van tussen de 10% en 30% gedurende de eerste tien jaar na de Vierde Emissie.

impact daling huurniveau

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose	IRR	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	1,4 %	-4,3%	1,3%	-4,0%
pessimistisch (-20%)	2,8%	-2,9%	2,6%	-2,7%
gematigd pessimistisch (-10%)	4,3%	-1,4%	4,0%	-1,3%

De huurinkomsten van het Fonds zijn gerelateerd aan de inflatie. Een lagere inflatie kan tot een lager rendement leiden (laag risico)

Inflatie is afhankelijk van diverse economische factoren en heeft invloed op het rendement. De huurprijzen voor de Objecten worden verondersteld minimaal gelijke tred te houden met de inflatie. Als de werkelijke inflatie lager is dan de in de prognose gehanteerde percentages, kan het rendement voor de Participanten lager zijn dan geprognosticeerd.

Onderstaand is een scenario opgenomen dat weergeeft wat de invloed op het rendement is als gedurende de eerste tien jaar na de Vierde Emissie, de inflatie 1 procentpunt lager is dan waarvan de prognose uitgaat.

inflatie

	gemiddeld inflatiepercentage	gemiddelde Kostenmutatie	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
Inflatie in prognose	2,0%	2,0%	5,7%
Inflatie lager dan prognose	1,0%	1,0%	5,3%

2.2 Tegenpartijrisico's

Huurders zijn de belangrijkste debiteuren van het Fonds. Als een huurder de huur niet betaalt dalen de inkomsten van het Fonds (laag risico)

Dit betreft het risico dat een huurder niet aan zijn betalingsverplichting aan het Fonds kan of wil voldoen. Dit risico kan zich bijvoorbeeld voordoen bij gewijzigde marktomstandigheden, of werkloosheid, verslechterde solvabiliteit, faillissement of het eindigen van een kredietfaciliteit van de huurder of andere onvoorziene omstandigheden die huurders kan treffen zoals het uitbreken van een epidemie (zoals het Corona virus). Indien een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt waardoor de huurrelatie tussen het Fonds als verhuurder en de huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, kan dat er toe leiden dat de Participaties in waarde dalen en/of dat uitkeringen aan de Participanten niet kunnen plaatsvinden dan wel dat slechts lagere uitkeringen kunnen worden gedaan. Datzelfde risico kan zich onder die omstandigheden ook voordoen als de huurder alleen bereid is tegen een lagere prijs te gaan huren en dit door het Fonds als verhuurder wordt geaccepteerd. Gezien de goede solvabiliteit van de grootste huurders, de supermarkten, en de verwachting van de Beheerder dat bij het eindigen van een huurovereenkomst wegens het niet nakomen van betalingsverplichtingen er voldoende interesse is van andere supermarktketens of winkelketens om leegstand op te vullen, wordt dit risico op laag ingeschat. Mocht echter een van deze risico's zich voordoen en de Beheerder geen andere huurder voor een supermarkt of winkel vinden, zal dat een nadelige invloed hebben op het rendement van het Fonds en in het geval het een supermarkt betreft kan het een grote nadelige invloed hebben op het rendement.

Door de huidige verspreiding van het Corona virus (COVID-19) kan de conjunctuur verslechteren, de winstgevendheid van ondernemingen dalen en de werkloosheid stijgen. Door deze factoren kan de bestedingscapaciteit van (potentiële) huurders van supermarktvastgoed dalen waardoor zij minder geld beschikbaar hebben om supermarktvastgoed te huren, wat het risico vergroot dat een huurder niet in staat zal zijn de huur te betalen.

Onderstaand zijn drie scenario's opgenomen die weergeven wat de invloed van een daling in de huurinkomsten, ten opzichte van de prognose, van tussen de 10% en 30% gedurende de eerste tien jaar na de Vierde Emissie.

impact daling huurniveau

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose	IRR	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	1,4 %	-4,3%	1,3%	-4,0%
pessimistisch (-20%)	2,8%	-2,9%	2,6%	-2,7%
gematigd pessimistisch (-10%)	4,3%	-1,4%	4,0%	-1,3%

Indien de tegenpartij waarmee het Fonds zaken doet, integriteitsproblemen heeft, dan kan dat reputatieschade voor het Fonds opleveren (laag risico)

Er bestaat het risico dat het Fonds of de Beheerder zaken doet met relaties die integriteitsproblemen hebben, waardoor het Fonds en/of de Beheerder reputatieschade oplopen of handelen in strijd met wet- en regelgeving zoals de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme

(Wwft). Onder relaties vallen zowel Participanten als leveranciers, financiers, adviseurs en huurders van het Fonds en kopers en verkopers van (toekomstige) Objecten. De Beheerder tracht dit risico te mitigeren middels een grondige integriteitsanalyse, inclusief toetsing met behulp van WorldCheck One screeningsysteem van Thompson Reuters, voordat een relatie wordt aangegaan. De Beheerder schat de kans op het zich voordoen van dit risico in als klein, maar als het zich voordoet kan de impact groot zijn. Het zou er bijvoorbeeld toe kunnen leiden dat nog weinig of zelfs geen kopers meer zijn te vinden die een Object of de Objecten van het Fonds zouden willen kopen. Dat zou voor de Participanten tot gevolg kunnen hebben dat hun belegging verloren gaat.

2.3 Operationele risico's

Vastgoed moet worden onderhouden. Er kan meer of kostbaarder onderhoud nodig zijn dan verwacht, wat het rendement zal drukken (gemiddeld risico)

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

Voor het onderhoud van de Objecten is een meerjarenonderhoudsprognose opgesteld die in de rendementsprognoses is verwerkt. Niettemin kunnen de onderhoudskosten de meerjarenonderhoudsprognose overstijgen, bijvoorbeeld omdat meer onderhoud nodig blijkt dan is voorzien of de marktprijzen van aannemers stijgen. Hogere kosten leiden tot een lager rendement.

In onderstaande tabel is het effect van een negatieve ontwikkeling van de onderhoudskosten op het Gemiddelde direct rendement en de IRR weergegeven, als de jaarlijkse onderhoudskosten in de eerste tien jaar na de Vierde Emissie, stijgen met 10% tot 30% ten opzichte van de prognose.

impact onderhoudskosten – stijging kostenniveau

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose	IRR	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (+30%)	5,5%	-0,2%	5,2%	-0,1%
pessimistisch (+20%)	5,6%	-0,1%	5,2%	-0,1%
gematigd pessimistisch (+10%)	5,6%	-0,1%	5,3%	0,0%

De Objecten kunnen schade oplopen of schade veroorzaken. Hoewel de Objecten zijn verzekerd, zijn niet alle voorvallen te verzekeren (laag risico)

Er wordt belegd in fysieke (vastgoed)objecten. In tegenstelling tot vele andere beleggingscategorieën als aandelen en obligaties, bestaat bij de Objecten het risico dat schade ontstaat of wordt veroorzaakt die niet onder de dekking valt van de verzekering. Door middel van een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering zijn de bezittingen van het Fonds – de Objecten – verzekerd tegen brand- en waterschade en de daaruit voortvloeiende huurderij voor een periode van minimaal twaalf maanden. Schade als gevolg van natuurrampen, terreur en oorlog is echter niet te verzekeren en komt derhalve voor rekening en risico van het Fonds. Daarnaast zal er telkens sprake zijn van een eigen risico per verzekering. Indien zich een schadeval voor doet dat niet verzekerd is of waarvoor een eigen risico geldt, zal dat leiden tot onvoorziene kosten wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Kosten en schade in verband met milieurisico's kunnen aanzienlijk zijn bij vastgoedobjecten (laag risico)

De bodem waarop de Objecten staan is onderzocht. Er is geen ernstige vervuiling gebleken. Ook zijn de Objecten op de aanwezigheid van asbest onderzocht. Er is geen asbest aangetroffen in een mate die het gebruik in de weg staat. Ondanks voornoemde onderzoeken valt niet uit te sluiten dat (nieuwe) onderzoeken tot een andere uitkomst leiden.

Kosten van sanering bij gebleken vervuiling kunnen aanzienlijk zijn. Zelfs hoger dan de waarde van het vastgoed. Bovendien kan bij sanering blijken dat de Objecten ontruimd moeten worden waardoor er gedurende de sanering geen huurinkomsten zullen zijn. Na de levering van de Objecten kunnen eventuele kosten van sanering en daarmee verband houdende schade in beginsel niet worden verhaald zodat, als na levering zou blijken dat sanering noodzakelijk is, die kosten in beginsel ten laste van het vermogen van het Fonds zullen komen. Dat zal leiden tot een lager dan geprognosticeerd rendement voor de Participanten.

Het rendement voor de Participant is afhankelijk van belastingen die worden geheven, wat tijdens de looptijd van het Fonds in negatieve zin kan wijzigen (gemiddeld risico)

De invloed van belastingheffing op het rendement van de Participaties is onzeker door het meerjarige karakter van het Fonds met een looptijd voor onbepaalde duur en in theorie eeuwigdurend. Het is niet goed mogelijk om voor een oneindige periode te overzien of de fiscale wet- en regelgeving en het beleid van de belastingdienst zal wijzigen terwijl de kans op wijzigingen met een negatieve impact niet is uit te sluiten. De fiscale behandeling van een Participatie, een Participant of (de dienstverlening aan) het Fonds kan in de loop der jaren door wijziging van fiscale wetgeving en/of nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed. Dit kan ten nadele komen van het rendement voor de Participanten.

Een aandachtspunt in dit verband betreft de BTW op diensten aan het Fonds. Uit een arrest van de Hoge Raad volgt dat het beheer van bepaalde vastgoedfondsen, die kwalificeren als gemeenschappelijke beleggingsfondsen, is vrijgesteld van BTW. Onduidelijk is welke vastgoedfondsen hieronder vallen en welke activiteiten (fonds-, asset- en/of property management) in dat kader onder 'beheer' vallen. De Hoge Raad heeft beslist dat de feitelijke exploitatie van vastgoed (waaronder verhuur) niet als beheer kwalificeert en dus een met BTW belaste dienst betreft. Administratieve diensten van algemene aard en het voeren van directie over een beleggingsfonds vallen

wel onder 'beheer'. Dit betekent dat als het Fonds zou kwalificeren als een gemeenschappelijk beleggingsfonds, dan zouden dergelijke diensten, waaronder die van de Initiatiefnemer en de Beheerder, (deels) zijn vrijgesteld van BTW. Dit heeft weer gevolgen voor het recht op vooraf trek bij de betreffende dienstverlener, die het daarmee samenhangende nadeel zal willen doorbelasten aan het Fonds. Mocht deze situatie zich voordoen, dan heeft het Fonds een regeling getroffen met bepaalde dienstverleners op grond waarvan zij recht hebben op een compensatie van het Fonds. Deze compensatiemogelijkheid geldt voor de Initiatiefnemer en de Beheerder en ziet op: Selectie- en transactievergoeding, assetmanagementvergoeding, propertymanagementvergoeding, vergoedingen voor werkzaamheden van de Beheerder die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren (grootschalige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten, afhandeling van juridische geschillen en (her) financieringstrajecten), Verkoopkosten (waarin de Verkoopvergoeding is inbegrepen) en de Performance Fee. In de prognose is geen rekening gehouden met de situatie dat de Initiatiefnemer en de Beheerder met BTW factureren en dat het Fonds geen BTW kan terugvorderen.

In de rendementsprognoses is geen rekening gehouden met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW die bij het Fonds in rekening is of wordt gebracht. Indien bij de rendementsprognose rekening zou worden gehouden met een Compensatie voor niet-aftrekbare BTW (bij benadering € 19.346 gemiddeld

per jaar) dan zal het Gemiddeld direct rendement naar verwachting ongewijzigd blijven op 5,7% per jaar gedurende de eerste tien jaar na de Vierde Emissie.

De belegger wordt gewaarschuwd dat de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland een negatieve invloed kan hebben op de inkomsten uit de Participaties.

Gedurende de (onbepaalde) looptijd van het Fonds kunnen wet- en regelgeving wijzigen. Zulke wijzigingen kunnen leiden tot hogere kosten of lagere inkomsten (laag risico)

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

De waarde van beleggingen kan worden beïnvloed door wet- en regelgeving en de hiervoor bedoelde politieke risico's. Wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving op het gebied van onder meer de Wet op het financieel toezicht (Wft), de Wwft, huur en huurbescherming, milieu- en bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, inrichtingseisen en veiligheidsvoorschriften alsmede bedoelde politieke risico's kunnen directe invloed hebben op het functioneren van het Fonds en de Beheerder en op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van de Objecten en daarmee op het rendement voor het Fonds alsook op de kosten die het Fonds moet maken om te blijven voldoen aan de wet- en regelgeving. Zo kan een wijziging in het vestigingsbeleid voor supermarkten of winkels voor het Fonds extra kosten of lagere inkomsten opleveren. Als bijvoorbeeld het vestigingsbeleid voor supermarkten of winkels wordt verruimd waardoor er meer vastgoed beschikbaar komt voor supermarkten en winkels, moet het Fonds mogelijk kosten maken om de Objecten te verbouwen of aan te passen om ze zo aantrekkelijker te maken voor huurders of tegen een lagere prijs verhuren om de concurrentie van nieuwe supermarkt- of winkelpanden 'buiten spel te zetten'. Hogere kosten en/of lagere inkomsten leiden tot een lager rendement voor het Fonds. Geen zekerheid kan worden gegeven dat de wet- en regelgeving, dan wel de interpretatie, uitvoering of wijziging van bestaande wet- en regelgeving of bedoelde politieke risico's, niet zullen leiden tot extra kosten of geen andere nadelige gevolgen zullen hebben voor het beheer en de exploitatie van het Fonds en van de Objecten die een negatief effect kunnen hebben op het rendement voor de Participanten.

Gebeurtenissen en omstandigheden op duurzaamheidsgebied kunnen leiden tot hogere kosten of lagere inkomsten (laag risico)

Verschillende gebeurtenissen en omstandigheden op duurzaamheidsgebied kunnen negatieve gevolgen hebben voor de waarde van de Objecten. Wij noemen dit een duurzaamheidsrisico. Een voorbeeld van een dergelijke omstandigheid is klimaatverandering. Doordat klimaatverandering leidt tot een toename aan stormen en extreme weersomstandigheden, bestaat het risico dat Objecten overstroomd of anderszins schade oplopen. Het herstel hiervan kan kosten veroorzaken, die vervolgens een negatief effect hebben op het rendement van het Fonds.

Daarnaast kan de toenemende maatschappelijke en politieke aandacht voor duurzaamheidsfactoren leiden tot een verschuiving in de vraag naar Objecten. Deze vraagverschuiving houdt in dat de vraag naar duurzamere (bijvoorbeeld energiezuinigere) Objecten stijgt, ten koste van de vraag naar minder duurzame Objecten. Hierdoor kan de waarde van minder duurzame Objecten dalen, wat nadelig kan zijn voor de waarde van de portefeuille van het Fonds.

Tot slot kan de Beheerder zich genoodzaakt zien om aanpassingen aan de Objecten te maken om Objecten te verduurzamen (bijvoorbeeld door het aanbrengen van betere isolatie). Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn op grond van nieuwe wet- en regelgeving, of in reactie op de eisen van (potentiële) huurders. De kosten van deze verduurzamingswerkzaamheden zullen ten laste komen van het rendement van het Fonds.

Doordat duurzaamheidsrisico's onderdeel uitmaken van de operationele risico's worden ook deze risico's meegenomen in het risicobeheerproces en worden waar nodig maatregelen genomen om deze te voorkomen.

2.4 Liquiditeitsrisico's

Het Fonds moet voortdurend beschikken over liquiditeiten om de korte termijnverplichtingen te kunnen voldoen. Bij een tekort aan liquiditeiten kan het Fonds failliet gaan (gemiddeld risico)

Het Fonds kan worden geconfronteerd met tegenvallers. Dat kunnen tegenvallers zijn in de exploitatie van de Objecten. Of verlate huurbetalingen, borgsommen die moeten worden betaald, extra aflossingen die moeten worden gedaan bij een herfinanciering, onverwachte onderhoudsuitgaven, vertraging in een uitbetaling door een verzekeraar of een overheid en dergelijke meer. Tegenvallers kunnen groter zijn dan de liquiditeitsreserve of zodanig in omvang zijn dat het niet verantwoord is om uit de liquiditeitsreserve uitkeringen te doen aan de Participanten. Dan kan geen uitkering worden gedaan. Dat zou ten nadele komen van het rendement voor de Participanten. De omvang van tegenvallers kan zelfs het voortbestaan van het Fonds in gevaar brengen. In het laatste geval kan de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaan.

De liquiditeitsreserve zal onder verantwoordelijkheid van de Beheerder worden aangehouden op de bankrekening van het Fonds. Door sturing op de jaarlijkse begroting en een behoudend uitkeringsbeleid streeft de Beheerder ernaar dat te allen tijde voldoende liquide middelen voorhanden zijn voor (onvoorziene) uitgaven. Het behoudende uitkeringsbeleid houdt in dat de Beheerder bij het dreigen van een liquiditeitstekort kan besluiten de uitkeringen aan de Participanten al dan niet tijdelijk te verlagen of stop te zetten. Het al dan niet tijdelijk verlagen of stop zetten van uitkeringen zal ten koste gaan van het Direct rendement en zal niet in alle gevallen kunnen voorkomen dat de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaat.

2.5 Kredietrisico's

De Objecten zijn en worden voor een groot deel gefinancierd met hypothecaire financieringen. Als een lopende financiering eindigt, ontstaan er risico's die het rendement kunnen drukken (gemiddeld risico)

De Objecten zijn voor een deel met hypothecaire financieringen voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. De voorwaarden van de hypothecaire financieringen voor de Objecten zijn weergegeven in sectie 7.2.2.

De looptijd van het Fonds is onbepaald en in theorie eeuwigdurend, waardoor de kans groot is dat de looptijd van het Fonds langer zal zijn dan de looptijd van de hypothecaire financieringen van de Objecten. Bij het aflopen van een rentevaste periode van een hypothecaire financiering dient een (nieuw) rentepercentage met de - of een andere - hypotheclair financier overeengekomen te worden. De hoogte van dat rentepercentage is afhankelijk van de op die respectievelijke momenten geldende marktrente die hoger kan zijn dan de in de prognose opgenomen rentepercentages. Bij een hypothecaire financiering met een variabele rente is de hoogte van de rente voortdurend afhankelijk van de marktcondities. Onderstaand is een overzicht opgenomen van de huidige hypothecaire financieringen die het Fonds is aangegaan. De rentestanden in de kolom 'rente' zijn gefixeerd tot aan het einde van de looptijd, zie kolom 'einde looptijd', van de betreffende hypothecaire financiering.

Bij een hogere hypothecaire rente - bij afloop van een rentevast periode en op ieder moment gedurende de looptijd van een hypothecaire financiering met een variabele rente - dan waarmee in de prognoses rekening is gehouden, zullen de financieringslasten toenemen aangezien de Objecten gedeeltelijk met vreemd vermogen zijn gefinancierd. Een hogere rente zal een negatieve impact hebben op het rendement.

huidige hypothecaire financieringen

hypothecaire lening	Object	hoofdsom per 30 september 2021	waarde per 30 september 2021	LTV per 30 september 2021	LTV- conve- nant	DY per 30 september 2021	DY- conve- nant	rente	jaarlijkse aflossing per 30 september 2021	einde looptijd
hypothecaire lening 1	Leeuwarden	€ 3.156.234	€ 5.400.000	58,4%	70%	8,6%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
	Valkenswaard	€ 3.331.581	€ 5.700.000	58,4%	70%	8,9%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
	Ijsselstein	€ 3.869.310	€ 6.620.000	58,4%	70%	8,7%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
hypothecaire lening 2	Vaals	€ 4.515.822	€ 7.550.000	59,8%	70%	9,8%	7,5%	2,39%	1,5%	1-okt.-26
	Mierlo	€ 4.414.141	€ 7.380.000	59,8%	70%	8,9%	7,5%	2,39%	1,5%	1-okt.-26
	Hoogeveen	€ 3.810.038	€ 6.370.000	59,8%	70%	8,8%	7,5%	2,39%	1,5%	1-okt.-26
hypothecaire lening 3	Ede	€ 3.541.500	€ 6.100.000	58,1%	70%	8,6%	7,5%	2,59%	1,5%	1-apr.-27
hypothecaire lening 4	Velp	€ 7.032.660	€ 11.700.000	60,1%	70%	8,7%	7,5%	2,37%	1,0%	1-jan.-28
hypothecaire lening 5	Zutphen	€ 4.333.875	€ 7.620.000	56,9%	70%	8,3%	7,5%	2,11%	1,0%	1-okt.-26
hypothecaire lening 6	Hardenberg	€ 2.470.000	€ 4.300.000	57,4%	70%	9,1%	7,5%	2,21%	1,0%	1-okt.-26
Totaal		€ 40.475.160	€ 68.740.000	58,9%						

Onderstaand is een scenario opgenomen dat weergeeft wat de invloed is op het rendement van een stijging met 0,25 procentpunt van het gemiddeld gewogen renteniveau van de hypothecaire financieringen van de Objecten gedurende de eerste tien jaar na de Vierde Emissie.

Financieringsrente

	gemiddeld gewogen financieringsrente	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
gemiddelde financieringsrente in prognose	3,10%	5,7%
financieringsrente hoger dan prognose	3,35%	5,5%

De hypothecaire financieringen voor de Objecten hebben verschillende looptijden. Er is een risico dat na afloop van de looptijd van de respectievelijke hypothecaire financieringen niet voldoende Objecten zijn verkocht om een aflopende financiering af te lossen én daarvoor geen nieuwe financiering(en) met een hypothecair financier kan (kunnen) worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden, zoals een rentetarief dat hoger is dan waarmee de prognose rekening houdt voor de periode na afloop van de looptijden van de respectievelijke financieringen of als herfinanciering alleen mogelijk blijkt bij een andere dan de huidige hypothecaire financier waardoor er hogere kosten voor de herfinanciering worden opgelopen dan waarvan de prognose uitgaat.

Dat zal ten koste gaan van het rendement. Indien geen nieuwe financiering met een hypothecair financier kan worden afgesloten, ontstaat het risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

Het schenden van de convenanten die met de hypothecaire financiers zijn overeengekomen kan ten koste gaan van het rendement of zelfs leiden tot verlies van de belegging (gemiddeld risico)

De hypothecair financiers van de Objecten stellen als eis dat er een maximale verhouding tussen de hoofdsom van elke hypothecaire financiering en de waarde van het daarmee gefinancierde Object moet worden aangehouden (loan to value-clausule of LTV). De waarde van de Objecten wordt jaarlijks vastgesteld op basis van een door de hypothecaire financiers te verrichten waardering.

Bij het aangaan van een hypothecaire financiering voor een (nieuw) Object kan de met de hypothecaire financier overeengekomen maximale LTV gelijk zijn aan de actuele LTV. Dat kan het aanzienlijke risico opleveren dat de maximale LTV wordt overschreden. Indien door waardedaling van een Object niet wordt voldaan aan de LTV kan de betreffende hypothecaire financier verlangen dat een (hogere) aflossing op de financiering wordt gedaan of een zogenoemde cash sweep zal plaatsvinden. Er vindt dan een lagere of - bij een cash sweep - geen uitkering plaats aan de Participanten totdat de LTV weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage. Indien en zolang niet wordt voldaan aan de loan to value-clausule, kan dat leiden tot een (hogere) aflossingsverplichting dan wel tot het stopzetten van uitkeringen aan de Participanten totdat de LTV weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage. Dat zal leiden tot een tijdelijk lager dan verwacht (uitkerings- of Direct) rendement.

Het niet voldoen aan de LTV kan ook tot gevolg hebben dat de betreffende hypothecaire financiering ineens opeisbaar wordt. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat een of meerdere Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

In onderstaande tabel is de absolute en procentuele waardedaling per Object weergegeven waarmee de loan to value-clausule (LTV) zou worden geschonden.

absolute en procentuele waardedaling per Object

Object	waarde per 30 september 2021	LTV- conve- nant	minimale waarde volgens LTV- convenant	waarde- daling in euro's	waarde- daling in procenten
Leeuwarden	5.400.000	70%	4.508.906	- 891.094	-17%
Valkenswaard	5.700.000	70%	4.759.401	- 940.599	-17%
Ijsselstein	6.620.000	70%	5.527.585	- 1.092.415	-17%
Vaals	7.550.000	70%	6.442.945	- 1.107.055	-15%
Mierlo	7.380.000	70%	6.297.872	- 1.082.128	-15%
Hoogeveen	6.370.000	70%	5.435.968	- 934.032	-15%
Ede	6.100.000	70%	5.055.000	- 1.045.000	-17%
Velp	11.700.000	70%	10.021.414	- 1.678.586	-14%
Zutphen	7.620.000	70%	6.191.250	- 1.428.750	-19%
Hardenberg	4.300.000	70%	3.528.571	- 771.429	-18%
Etten-Leur	11.150.000	70%	9.058.750	- 2.091.250	-19%
Totaal	79.890.000		66.827.664	-13.062.337	-16%

Verder is voor de hypothecaire financieringen van de Objecten een debt yield ratio (DY) met de betreffende financier overeengekomen. DY staat voor en geeft de verhouding weer tussen enerzijds de inkomsten en uitgaven van het Fonds en anderzijds de resterende hoofdsom van de hypothecaire financiering. De DY wordt berekend door de jaarlijkse huurinkomsten minus een bepaald percentage daarvan – welk percentage door de hypothecaire financier wordt vastgesteld als veronderstelde jaarlijkse exploitatiekosten – te delen door de resterende hoofdsom van de betreffende financiering. De DY moet voldoen aan een bepaald minimum (bijvoorbeeld 7,5%). Indien niet wordt voldaan aan de DY dan kan de hypothecaire financier verlangen dat een (hogere) aflossing op de financiering wordt gedaan of een zogenoemde cash sweep zal plaatsvinden. Er vindt dan een lagere of – bij een cash sweep – geen uitkering plaats aan de Participanten totdat de DY weer voldoet aan de minimaal toegestane verhouding. Indien en zolang niet wordt voldaan aan de DY, kan dat leiden tot een (hogere) aflossingsverplichting dan wel tot het stopzetten van uitkeringen aan de Participanten totdat de DY weer voldoet aan de minimaal toegestane verhouding. Dat zal leiden tot een tijdelijk lager dan verwacht (uitkerings- of Direct) rendement.

In onderstaande tabel is de absolute en procentuele daling in de huuropbrengsten per Object weergegeven waarmee de debt yield ratio (DY) zou worden geschonden.

Bij vervroegde aflossing van een hypothecaire financiering kan een vergoeding en boete verschuldigd worden aan de hypothecaire financier wat ten koste gaat van het rendement (gemiddeld risico)

Het Fonds streeft naar een optimale rentemix met een langdurige rentevaste periode. Hierdoor zou bij vervroegde aflossing van een hypothecaire financiering in een verzuimsituatie of bij verkoop van een Object eerder dan de afloop van de betreffende rentevaste periode, een vergoeding en een boete verschuldigd kunnen worden aan de hypothecaire financier. De vergoeding bestaat uit een bedrag gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen:

- de rente-inkomsten die de bank zou ontvangen als er niet voortijdig was afgelost en de lening ten aanzien van het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou zijn voortgezet op basis van de rente van de betreffende lening en;
- de rente-inkomsten die de bank zou ontvangen als hij het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou uitlenen op basis van de rente die geldt op het moment van de vervroegde aflossing.

De boete bedraagt een bepaald percentage over het vervroegd afgeloste bedrag. Het percentage kan per hypothecaire financiering verschillen en de hoogte is mede afhankelijk van het moment van vervroegde aflossing. Hoe eerder vervroegd wordt afgelost, des te hoger het percentage is.

Deze vergoedingen en boetes voor vervroegd aflossen zullen ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

2.6 Risico's met betrekking tot de Participaties

De Participaties kunnen in de praktijk niet of lastig te verkopen zijn. Dat levert niet alleen het risico op dat ze niet verkocht kunnen worden maar ook dat ze minder opbrengen dan verwacht (gemiddeld risico)

Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn, is verhandeling niet mogelijk zonder toestemming van de Beheerder. Naast de overige exit-mogelijkheden genoemd in sectie 4.4, zijn de Participaties uitsluitend verhandelbaar door middel van inkoop door het Fonds tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van diezelfde Participaties aan een ander. Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end. De Participaties worden bovendien niet genoteerd aan een gereglementeerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt in de Participaties worden onderhouden door de Beheerder of de Houdster. Deze beperkingen op de vrije verhandelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook in het geval de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert. Een Participant dient derhalve rekening te houden met het risico dat gedurende de looptijd van het Fonds de Participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve niet te gelde kunnen worden gemaakt.

Ook kan de beperkte verhandelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan omdat er mogelijk weinig of geen andere Participanten of anderen bereid zijn de Participaties tegen de gevraagde prijs over te nemen.

De looptijd van het Fonds is onbepaald. De Participant kan dan ook langer gebonden zijn aan de belegging in het Fonds dan gewenst of verwacht (gemiddeld risico)

De looptijd van het Fonds is voor onbepaalde duur. Het Fonds eindigt niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Vastgoed in zijn algemeenheid is in vergelijking tot andere beleggingen zoals beursgenoteerde aandelen een illiquide belegging. Er zijn relatief weinig kopers en verkopers en relatief weinig transacties in vastgoed. Als door marktomstandigheden de verkoop van de Objecten tegen (ten minste) het geprognosticeerde rendement niet mogelijk is en/of – vanaf 2026 – de vergadering van Participanten niet instemt met een voorgenomen verkoop van alle Objecten, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds nooit eindigt. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan de Participant verwacht of wenst en in theorie zelfs eeuwigdurend aan de belegging is gebonden. In combinatie met het risico van de beperkte verhandelbaarheid betekent dit dat de Participant voor de situatie kan komen te staan dat hij zijn Participaties niet, niet op het gewenste of verwachte – maar pas op een later – moment kan omzetten in liquiditeiten.

absolute en procentuele daling in de huuropbrengsten per Object

Object	jaarlijkse huur-inkomsten per 30 september 2021	DY convenant	minimale huurinkomsten volgens DY-convenant	daling huuropbrengsten in euro's	daling huur-opbrengsten in procenten
Leeuwarden	337.507	7,5%	300.619	-36.889	-11%
Valkenswaard	370.430	7,5%	320.051	-50.378	-14%
IJsselstein	418.398	7,5%	369.415	-48.983	-12%
Vaals	551.488	7,5%	442.669	-108.818	-20%
Mierlo	490.223	7,5%	423.552	-66.670	-14%
Hoogeveen	418.896	7,5%	364.699	-54.197	-13%
Ede	380.022	7,5%	337.338	-42.684	-11%
Velp	760.968	7,5%	670.201	-90.768	-12%
Zutphen	450.498	7,5%	410.335	-40.163	-9%
Hardenberg	272.780	7,5%	236.896	-35.884	-13%
Etten-Leur	719.121	7,5%	611.972	-107.149	-15%

Het Fonds heeft als doel de beleggingsportefeuille uit te breiden. Nieuwe Objecten kunnen minder rendement opleveren of leiden tot een hoger risico (laag risico)

Het Fonds heeft als doelstelling om tot 2026 door te groeien naar een belegd vermogen van circa € 250 miljoen. Hoewel toekomstige aankopen in beginsel aan het Beleggingsbeleid moeten voldoen, bestaat het risico dat die van mindere kwaliteit zullen zijn en/of minder rendement opleveren dan de Objecten waarin het Fonds per de Emissie Datum belegt. Dat gaat ten koste van het rendement voor de Participant.

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

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

Bij een hogere opbrengst van een Emissie dan het minimumbedrag, kan het meerdere laag-renderend worden belegd (laag risico)

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

Sectie 3 | Inleiding

Eten en drinken zijn primaire levensbehoeften. (Wijk)winkelcentra hebben dan ook een spilfunctie in dorpen, wijken en steden.¹

Het Fonds is een groeifonds dat beoogt in de periode tot 2026 te groeien naar een belegd vermogen van thans € 79,9 miljoen naar € 250 miljoen. Het Fonds richt zich op beleggingen in supermarkten en supermarkt gedomineerde winkelcentra, waarin een supermarkt minimaal 55% van de huurstroom realiseert. Het Fonds zal voor rekening en risico van de Participanten supermarkt vastgoed en (dag)winkels verwerven, exploiteren en – op een onbepaald moment – verkopen. Het vastgoed wordt voor een deel met de inleggelden van de Participanten en voor het overige hypothecair gefinancierd. S5 Forum Fonds belegt reeds in Objecten in Leeuwarden, IJsselstein, Valkenswaard, Vaals, Mierlo, Hoogeveen, Ede, Velp, Zutphen en Hardenberg.

Het Object in Leeuwarden bestaat uit een Jumbo-supermarkt die wordt gehuurd door Jumbo Supermarkten BV. Het Object in IJsselstein bestaat uit een Albert Heijn-supermarkt, een Gall & Gall-slijterij en een Etos-drogisterij, alle drie gehuurd door Ahold Real Estate & Construction BV. Het Object in Valkenswaard bestaat uit een Plus-supermarkt en een kleine winkelunit van 84 m² B.V.O. die wordt verhuurd aan Sushi Company Nuenen BV. Het Object in Vaals bestaat uit een Albert Heijn-supermarkt die wordt verhuurd aan Ahold Real Estate & Construction BV en een ondergelegen parkeergarage, die wordt verhuurd aan de gemeente Vaals. Het Object in Mierlo bestaat uit een Plus-supermarkt aangevuld met negen dagwinkels. Het Object in Hoogeveen bestaat uit een Jumbo supermarkt die gehuurd wordt door Jumbo Supermarkten BV. Het Object Ede betreft een Albert Heijn-supermarkt die wordt verhuurd aan Ahold Real Estate & Construction BV. Het Object Velp betreft een Coop-supermarkt, een Aldi-supermarkt en elf winkelunits aan het Churchillplein te Velp. Het Object Hardenberg betreft een Lidl-supermarkt die wordt verhuurd aan Lidl Nederland GmbH. Het Object Zutphen betreft een wijkwinkelcentrum met als hoofdhuurder een Jumbo-supermarkt die wordt gehuurd door Jumbo Supermarkten BV en aangevuld met zes dagwinkels en vier gezondheid gerelateerde huurders.

Met dit Prospectus wordt de Vierde Emissie van het Fonds aangekondigd om nieuwe Objecten te kunnen verwerven. Met de eerste tranche van de Vierde Emissie is beoogd om het Object Etten-Leur te verwerven. Het Object Etten-Leur betreft een Dirk-supermarkt met parkeergarage en zes winkelunits in Etten-Leur.

Indien het Fonds tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus verdere Objecten gaat aankopen en daarvoor een verdere tranche van de Vierde Emissie wordt uitgegeven, kan een supplement op het Prospectus worden gepubliceerd.

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

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

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

¹ Visie van de Beheerder.

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

4.1 Groeidoelstelling

Het Fonds is een groeifonds dat uitsluitend belegt in supermarktvastgoed en wijkwinkelcentra met supermarkten als belangrijkste huurders. Het Fonds heeft als doelstelling om in de periode tot 2026 door te groeien tot een omvang van circa € 250 miljoen. Om haar doelstelling te realiseren en toekomstige aankopen te kunnen financieren, zullen nieuwe Emissies worden gedaan. Participanten hebben bij een Emissie geen voorkeursrecht, maar kunnen wel bij elke Emissie inschrijven voor deelname.

De Vierde Emissie kan bestaan uit verschillende tranches. Een tranche heeft als doel het Fonds in staat te stellen bepaalde, vooraf geselecteerde en in het Prospectus of een supplement op het Prospectus beschreven Objecten te verwerven. In beginsel vindt een Emissie plaats op de dag waarop een Object wordt verworven. Dit kan betekenen dat als de Objecten die voor een tranche zijn geselecteerd op verschillende data worden verworven, onder die tranche op verschillende Emissie Data Participaties worden uitgegeven. Als de interesse voor deelname aan een tranche groter is dan nodig voor de verwerving van de vooraf geselecteerde en beschreven Objecten, kan met het meerdere aan Beleggerskapitaal dat wordt aangetrokken met extra uitgegeven of uit te geven Participaties (tezamen met een hypothecaire lening), een (of meerdere) additione(e)(l)e Object(en) worden verworven.

4.2 Beleggingsbeleid

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

- Objecten dienen in Nederland te zijn gelegen;
- Type Objecten waarin zal worden belegd:
 - supermarkten of winkelcentra waarin minimaal 55% van de huurinkomsten door een supermarkt wordt gerealiseerd en minimaal 80% door winkels in dagelijkse boodschappen. Naast supermarkten worden daaronder onder andere verstaan verswinkels, zoals een bakkerij, slagerij, groentewinkel, viswinkel, bloemist, maar tevens een drogist, kantoorboekhandel, winkel in huishoudelijke artikelen of een opticien.
 - het bruto verhuurbaar oppervlakte (B.V.O.) van een full service supermarkt dient minimaal 1.600 vierkante-meter B.V.O. te zijn, van een soft discount supermarkt minimaal 1.200 vierkante-meter B.V.O., van een discount supermarkt minimaal 1.000 vierkante-meter B.V.O. en van een mini super maximaal 500 vierkante-meter B.V.O.
 - het door een onafhankelijke detailhandelsdeskundige op te stellen vestigingsplaatsonderzoek geeft een positief oordeel over het verzorgingsgebied en de locatie van de supermarkt.
- In combinatie met de aan te kopen winkels, kan worden belegd in andersoortig vastgoed, zoals woningen, kantoren, bedrijfsruimten en/of parkeerplaatsen die onderdeel vormen van een wijkwinkelcentrum.
- Huurdersprofiel: de hoofdhuurder dient volgens de algemeen geldende opvattingen solvabel te zijn.
- Hypothecaire financiering tot maximaal 70% van de totale financieringsbehoefte, waarbij zoveel mogelijk tegen een vaste rente zal worden gefinancierd.
- Objecten worden voorafgaand aan de belegging onafhankelijk getaxeerd. De getaxeerde waarde mag maximaal 5% minder bedragen dan de koopsom.
- Het Fonds zal uitsluitend een Object als belegging verwerven indien het verwachte Gemiddeld exploitatierendement op de belegging daarin ten minste 6% bedraagt. Dit verwachte Gemiddeld exploitatierendement wordt vastgesteld op basis van het rekenmodel dat ten grondslag ligt aan de rendementsprognose die is opgenomen in sectie 7 van het Prospectus.
- Indien de opbrengst (van een tranche) van een Emissie hoger is dan de Financieringsbehoefte, kan de Beheerder die hogere opbrengst tijdelijk liquide aanhouden als reservering voor de aankoop van een of meerdere

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

- Van één of meerdere van bovenstaande criteria kan worden afgeweken indien een gewone meerderheid van de vergadering van Participanten daartegen geen bezwaar uit. Hiervoor zal de vergadering van Participanten schriftelijk worden geraadpleegd en heeft iedere Participant een maand de tijd om bij de Beheerder schriftelijk zijn bezwaar kenbaar te maken.

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

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

4.3 Beleggingscommissie

De Beleggingscommissie adviseert de Beheerder bij voorgenomen nieuwe aankopen en verkopen van Objecten. Zij zal daarbij het Beleggingsbeleid als uitgangspunt hanteren en beoordelen of Objecten een positieve bijdrage leveren aan de samenstelling van de vastgoedportefeuille, onder meer door het beoordelen van de bijdrage aan het rendement van het Fonds, de geografische spreiding van het vastgoed en de spreiding in huurders. Het advies van de Beleggingscommissie op een voorgenomen aan- of verkoop van een Object is niet bindend. Voor het beleggen in een Object dat niet past binnen het Beleggingsbeleid is vereist dat een gewone meerderheid van de vergadering van Participanten daartegen geen bezwaar heeft. Hiervoor zal de Beheerder de vergadering van Participanten schriftelijk raadplegen, waarna iedere Participant een maand de tijd heeft om bij de Beheerder schriftelijk zijn bezwaar kenbaar te maken.

De Beleggingscommissie bestaat uit drie leden en is als volgt samengesteld (zie voor nadere gegevens bijlage 5):

- De heer J.W. Lemkes (supermarktondernemer)
- De heer ir. E. van de Graaf (voormalig directeur en mede-aandeelhouder OVG Projectontwikkeling en thans DGA van CZP-Investments)
- De heer drs. G.J.M. Vreugdenhil (medeoprichter en voormalig financieel directeur Sectie5 Investments en thans financieel directeur van het Warmtebedrijf Rotterdam)

De Beleggingscommissie komt zo vaak als nodig, doch minstens twee keer per jaar, bijeen om potentiële aankopen te beoordelen. Ten minste een keer per

jaar zal de commissie het Beleggingsbeleid evalueren. De Beleggingscommissie beslist op basis van unanimiteit.

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

4.4 Exit-mogelijkheden

Omdat het Fonds voor fiscale doeleinden een 'besloten fonds' is, kunnen de Participaties niet onderling, tussen beleggers, worden verhandeld, verkocht of overgedragen maar alleen aan het Fonds (inkoop).

Omdat verder het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd en geen vastgesteld beleid kent dat de Objecten na een bepaalde tijd worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd, heeft de Beheerder meerdere instrumenten gecreëerd om Participanten de mogelijkheid te bieden hun Participaties te verkopen. Participanten die hun Participaties willen laten inkopen, dienen zich daarvoor schriftelijk te melden bij de Beheerder. Het inkopen van Participaties vindt plaats op volgorde van aanmelding, tegen de Intrinsieke waarde. Het Fonds is niet verplicht om de Participaties op verzoek van de Participant in te kopen (het Fonds is closed-end), zoals bijvoorbeeld door gebrek aan liquiditeiten.

Terugkoopfaciliteit

Het Fonds heeft van de hypothecair financier een rekening-courant faciliteit verkregen van € 500.000 ten behoeve van het terugkopen van Participaties van uittreedende beleggers. Bij nieuwe Emissies worden de teruggekochte Participaties herplaatst en komt de ruimte in de rekening-courant faciliteit weer beschikbaar voor de terugkoop van Participaties. De faciliteit wordt ter beschikking gesteld op basis bestaande hypothecaire zekerheden en staat ter beschikking gedurende de looptijd van de financiering.

Verder heeft de Beheerder nog de volgende instrumenten om uittreedende beleggers te faciliteren:

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

- vanaf 2026 kan de Beheerder een Emissie uitschrijven indien er Participanten zijn die gezamenlijk voor € 5 miljoen of meer Participaties wensen te verkopen, doch niet vaker dan één keer per jaar.

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

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

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

Sectie 5 | Supermarktvastgoed

5.1 Marktonwikkelingen

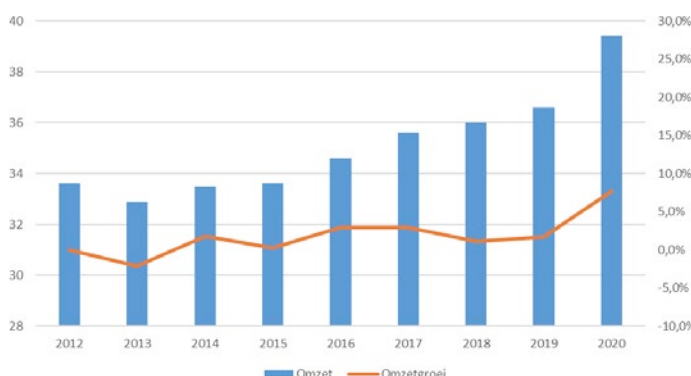
5.1.1 Omzetontwikkeling

De supermarktbranche maakt deel uit van de sector detailhandel food en heeft daarin een omzetaandeel van ruim 51%. Circa 65% tot 70% van wat we eten komt via de supermarkt op ons bord. De verwachting is dat dit omzetaandeel in de komende jaren verder zal toenemen, waarbij schaalgrootheid, efficiency en marketingkracht allesbepalende drijvers zijn voor succes en continuïteit. De groei wordt vooral verwacht bij de grote formules, kwaliteitsdiscounters en in het online kanaal².

De groei van de bevolking in combinatie met een groeiende economie bepaalt de groei van de vraag naar voeding. Zowel de bevolkingsgroei als de bbp-groei vlakken af in Nederland. Het totale marktvolume zal de komende jaren dus maar beperkt stijgen. Hoewel de totale vraag naar voeding maar beperkt groeit, hebben supermarkten de laatste jaren het tij mee met jaar-op-jaar groei ten koste van onder meer versspecializaten en foodservice.

De omzet van de Nederlandse supermarkten bedroeg in 2020 ruim € 39,3 miljard. Dit is een stijging van 7,4% ten opzichte van 2019³ en het zevende jaar op rij met omzetgroei. Uit voorlopige cijfers van ING blijkt eveneens een omzetgroei van specializaten met circa 6%. Volgens ING hangt ongeveer 5 tot 6 procentpunt samen met de corona-uitbraak. ING verwacht dat de verkopen de eerste maanden van 2021 ook nog een impuls krijgen door de lockdown in deze maanden. Over heel 2021 wordt een lichte omzetkrimp verwacht. Dit komt omdat januari en februari voor de jaaromzet relatief wat minder zwaar wegen en het er naar uit ziet dat de 'horeca-omzet' daarna geleidelijk terug gaat schuiven. In algemene zin geldt wel dat hoe langer het versoepelen van coronamaatregelen op zich laat wachten, hoe langer supermarkten en specializaten bovengemiddelde omzetten draaien en hoe kleiner de krimp in 2021 uitvalt.

Omzet en omzetgroei supermarkten in Nederland



Bronnen: GfK 2019 en Retail Insiders, raming Panteia obv CBS, 2020

Volgens ING lag het online aandeel in de supermarktomzet in 2020 tussen de 5 en 6 procent. Door de coronacrisis is het aantal huishoudens dat wel eens online boodschappen heeft besteld flink gegroeid. Dat leidt tot 'besteldrukte' en net als in het voorjaar waren er rond de kerst weer lange digitale wachtrijen om boodschappen te bestellen. Ondanks dat Albert Heijn, Jumbo en Picnic al eerder geplande e-commerce investeringen naar voren haalden, had de jaar-op-jaar groei (naar schatting +50% in 2020) nog hoger kunnen zijn als er meer capaciteit was geweest. Voor 2021 staan dan ook nieuwe investeringen in distributiecentra, transportmiddelen en IT-infrastructuur gepland. Alhoewel corona in de loop van 2021 naar verwachting geen aanjager meer zal zijn voor online boodschappen, is de inschatting van ING dat de markt nog verder

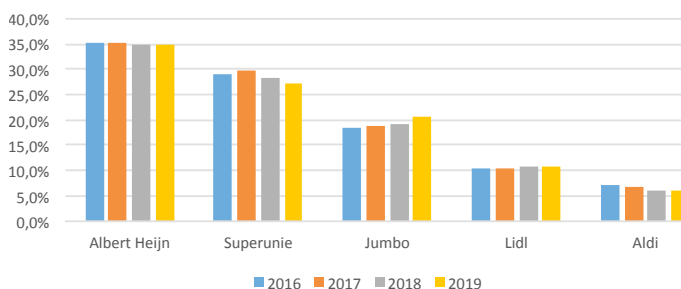
groeit. De huidige aanwas van nieuwe klanten, de uitbreiding van capaciteit van distributiecentra en verbeterde bestel- en bezorgopties vormen daarvoor een solide basis⁴.

5.1.2 Marktaandelen

Net zoals in voorgaande jaren is Albert Heijn het grootste supermarktbedrijf in Nederland met een marktaandeel van 35,0% in 2020, een stijging van 0,1% ten opzichte van 2019. Uit de cijfers voor 2020 blijkt dat de marktaandelen van discounters Lidl en Aldi stagneren ten opzichte van eerdere jaren naar een aandeel van 5,5% (Aldi, ten opzichte van 5,9% in 2019) en 10,7% (Lidl, gelijk aan het aandeel van 10,7% in 2019). De Nederlandse consumenten blijven een voorkeur geven aan full service supermarkten met een ruimer assortiment en groot vers aanbod. Niet voor niets zetten zowel Lidl als Aldi hier steeds meer op in. Het marktaandeel van de leden van Superunie (Coop, Deen, Hoogvliet, Jan Linders, Plus en Vomar) bleef in 2020 gelijk aan het marktaandeel van 2019: 27,3%. Het marktaandeel van Jumbo steeg verder door de overname van EMTÉ. Het marktaandeel van de Jumbo-formule steeg door van 21,0% naar 21,5%⁵.

Goede service wordt steeds belangrijker voor het succes van supermarkten. De consument wordt veeleisender en is niet vanzelfsprekend trouw aan een formule. De belangrijkste ergernissen van consumenten zijn lange wachtrijen aan de kassa, onvriendelijk personeel en producten die niet beschikbaar zijn. Naast goede service wordt het aanbod van verse, ambachtelijke en biologische producten steeds belangrijker voor consumenten. Consumenten verwachten dan ook van een supermarkt dat ze of zo goedkoop mogelijk zijn of een meerwaarde creëren. Aansluitend op de behoefte van de consument is er een toename zichtbaar van het 'food' en 'ready-to-eat' component in de (full) service supermarkten. Supermarkten passen daarbij niet alleen hun aanbod maar ook hun winkels aan voor een totale beleving⁶.

Marktaandeel grootste inkoopformules



5.1.3 Ontwikkeling in aantal en omvang

Het aanbod van het aantal verkooppunten van food zoals supermarkten, to-go winkels en foodservice neemt structureel toe, in combinatie met toenemende schaalgrootheid en ketenvorming. Beperkte vraagstijging met toenemend aanbod levert het beeld op van een sterk verzadigde en concurrerende markt⁷.

De dichtstbijzijnde reguliere supermarkt in Nederland ligt op gemiddeld 0,9 kilometer afstand en acht van de tien Nederlandse consumenten hebben minimaal één supermarkt op een afstand van minder dan 1,0 km. Een hogere concentratie in de Randstad betekent dat inwoners daar kunnen kiezen uit minimaal drie supermarkten op een afstand van minder dan 1,0 km⁸.

⁴ Bron: www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/uw-sector/outlook/detailhandel-food.html.

⁵ Bron: www.foodpersonality.nl/marktaandelen-2020-volgens-nielsen-online-goed-20-omzetgroei/.

⁶ Bron: Distrifood, 2019.

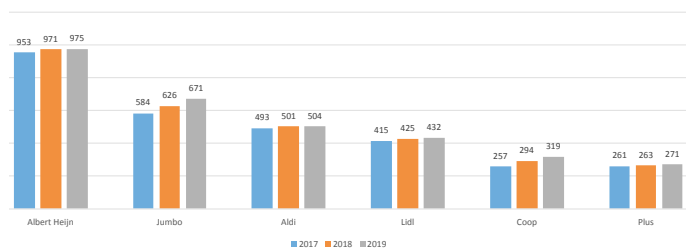
⁷ Bron: www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/food/supermarkten/.

⁸ Compendium voor de leefomgeving en CBS Statline (2016).

² Bron: www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/food/supermarkten/.

³ Bron: www.retailinsiders.nl/branches/levensmiddelenzaken/supermarkten.

Aantal supermarkten

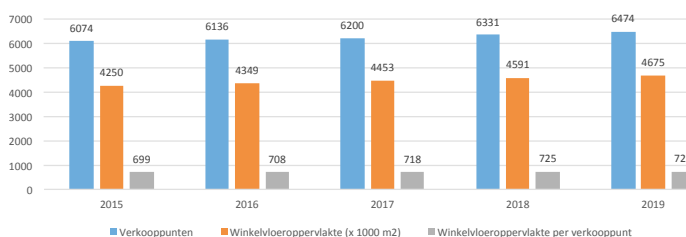


Bron: www.distrifood.nl/food-data/marktaandeelen.

Eind 2020 telde Nederland 6.386 fysieke supermarkten ten opzichte van 6.474 in 2019 en 6.331 in 2018⁹. De trend van een stijgend aantal supermarkten lijkt hierdoor voorbij te zijn.

Om aan de behoeften van de consument tegemoet te komen worden reguliere supermarkten steeds groter wat betreft winkelvloeroppervlak. Deze schaalvergroting zette zich voort in 2018 maar vlakte af in 2019 om in 2020 weer flink te groeien. De gemiddelde omvang van een reguliere supermarkt steeg van 699 m² in 2015 naar 747 m² winkelvloeroppervlak in 2020. Dit is voornamelijk het gevolg van een stijging van het aantal supermarkten met een omvang van meer dan 1.000 m² winkelvloeroppervlak. Dit aantal steeg van 4.250 in 2015 naar 4.772 in 2020.

Ontwikkeling aantal en omvang supermarkten



Bronnen: CBS en Locatus, 2020

5.1.4 Trends en ontwikkelingen in de supermarkt sector

Gezondheid in de supermarkt¹⁰

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

Branchevervaging

Als gevolg van veranderende leef- en eetpatronen van consumenten en digitale invloeden zijn de uitgaven van consumenten buitenshuis gestegen. Nederlandse consumenten zijn bereid om meer tijd en geld buiten de deur te besteden en meer te betalen voor vers en gemak. Door de corona-uitbraak is de trend naar

restaurants, cafés en bars veranderd en hebben bezorgdiensten voor maaltijden en online platformen zoals Thuisbezorgd.nl (Takeaway.com) geprofiteerd. Uit eten gaan kon een groot deel van het afgelopen jaar niet en maaltijden laten bezorgen is een alternatief gebleken. De totale omzet op de markt voor maaltijdbezorging groeide met 37 procent tot 2,7 miljard euro, schat het Foodservice Instituut Nederland (FSIN). Zonder corona zou die omzetgroei tot 14 procent beperkt zijn gebleven.

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

5.1.5 Nieuwe concurrentie en online

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

De drie belangrijkste online supermarkten op landelijk niveau zijn Albert Heijn, Picnic en Jumbo. Albert Heijn blijft online marktleider met een geschat marktaandeel van 41% (vergelijkbaar met een jaar geleden: 47%). Het online marktaandeel van Jumbo is in een jaar tijd toegenomen van 22% naar 23%. Jumbo neemt daarmee inmiddels een tweede positie in¹¹. Een andere aanbieder van online die opereert zonder fysieke supermarkten is Picnic, die in 2019 een omzet behaalde van € 232,8 miljoen en deze in 2020 wist te verdubbelen¹². In de marktgebieden waar Picnic actief is heeft het een online marktaandeel van inmiddels 21% waarmee het concurrentie biedt voor Albert Heijn en Jumbo. Ondanks de gerealiseerde omzetschommelingen afgelopen jaren heeft Picnic in 2017, 2018 en 2019 verlies geleden. In 2018 bedroeg dit verlies 36,7 miljoen euro en in 2019 steeg het verlies naar bijna 44 miljoen euro.

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

In de supermarktbranche investeren vooral de grootste formules (Albert Heijn, Jumbo en Plus) fors in goed functionerende websites, efficiënte orderpicking in centraal gelegen distributiecentra en snelle thuisbezorging met timeslots. De fysieke winkels krijgen een andere invulling met een grotere nadruk op beleving en foodservice. Daarbij zijn flexibiliteit, ontwikkeling van nieuwe concepten, klantenkennis en het toepassen van nieuwe technologieën essentieel voor succes.¹³

⁹ Bron: CBS en Locatus, 2020.

¹⁰ Bron: Marktbeschrijving supermarkt onderzoeksbureau Knowledge in Store, augustus 2021. Deze marktbeschrijving is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

¹¹ Bron: www.supervastgoed.nl/wp-content/uploads/2020/12/Factsheet-Onderzoek-Online-Supermarktmet-najaar-2020.pdf.

¹² Bron: retailtrends.nl/news/63149/omzet-picnic-verdubbelt-verlies-loopt-op.

¹³ Bron: Rabobank Cijfers en Trends Supermarkten, 2017.

5.2 De supermarktbeleggingsmarkt

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

De beleggingsactiviteiten in de Nederlandse retail-vastgoedmarkt zijn de afgelopen vier jaar op een hoog niveau geweest, wat in lijn is met de vastgoedmarkt als geheel. Ondanks de hoge volumes is de belangstelling van beleggers selectief geworden en is deze gericht op goed gepositioneerde en goed gedefinieerde objecten. Hoogwaardige high street units, supermarkten en wijkwinkelcentra met sterke en goed afgebakende verzorgingsgebieden vallen in de meest gewenste categorieën en laten liquiditeit zien.

Dergelijke objecten worden gekocht door binnenlandse en enkele internationale institutionele beleggers, samen met particuliere beleggers. Retailvastgoed in het secundaire segment is het doelwit van private equity investeerders als de transactieomvang aanzienlijk is en de prijsstelling ruimte laat voor verbeteringen en/of transformatie. Individuele secundaire retailbeleggingen worden in toenemende mate verworven door particulieren die het gebruik van de unit voor hun eigen doel omzetten.

Het gemiddelde jaarlijkse investeringsvolume voor de retail vastgoedmarkt over de periode 2013–2019 bedroeg ongeveer € 2 miljard. Het totale investeringsvolume in 2020 bedroeg € 2,4 miljard, en is daarmee in lijn met het gemiddelde jaarvolume van de afgelopen jaren. Opvallend aan 2020 is het recordaantal transacties van 298 en het feit dat de gemiddelde dealgrootte kleiner is geworden en circa € 8,1 miljoen bedroeg. Volgens vastgoedadviseur CBRE hebben beleggers hun kapitaal in grote mate geheralloceerd naar defensieve en cashflowgedreven producten¹⁴. Hierdoor is er in 2020 veel kapitaal beschikbaar geweest voor convenience gedreven vastgoed en bedroeg deze categorie circa 50% van het totale investeringsvolume voor de retail vastgoedmarkt.

Vanwege hun stabiele omzetstructuur hebben supermarkten over het algemeen langlopende huurovereenkomsten van 10 jaar en in sommige gevallen tot 15 jaar. Individuele supermarkten maken vaak deel uit van solvabele organisaties. Kleine, individuele aanbieders zijn het afgelopen decennium vrijwel uit de markt verdwenen als gevolg van grootschalige consolidaties. Het aanbod van supermarkten als beleggingsproduct is beperkt omdat veel supermarktketens een deel van hun winkels bezitten. Supermarkten zijn vaak geïntegreerd in winkelcentra zodat de rest van het winkelcentrum profiteert van de aanloop die een supermarkt creëert. Derhalve blokkeren gemeenten regelmatig de ontwikkeling van een nieuwe solitaire supermarktlocatie omdat die de gezondheid van winkelcentra bedreigen.

In 2020 werd een recordaantal van totaal 91 transacties in supermarktvastgoed verricht. Ter vergelijking, in 2018 werden er in totaal 69 transacties verricht en in 2019 in totaal 60, waarmee dit segment duidelijk een van de meest liquide activacategorieën in de huidige markt is. Kopers variëren van institutionele beleggers, vastgoedfondsen, particuliere beleggers en private equity investeerders. De kwaliteit van de objecten varieerde aanzienlijk. Institutionele beleggers waren vooral geïnteresseerd in gestabiliseerde eindbeleggingen. Private equity-investeerders kochten daarentegen objecten met het potentieel om deze na verbetering te verkopen.

Voor 2021 wordt een lager investeringsvolume verwacht van circa € 1,5 miljard.

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

De voorkeur van beleggers gaat uit naar supermarkten met een groot verzorgingsgebied en beperkte concurrentie, maar daarnaast is het ook belangrijk dat de supermarkt aansluit bij het type inwoners in het verzorgingsgebied. Voorts, zo stelt Knowledge in Store (een specialist op het gebied van retail research) bepaalt de maat van een supermarkt het succes op de middellange en lange termijn¹⁵. Vanwege de toegenomen vraag naar grotere supermarktmotrages (minimaal 1.500 m² BVO) en het beperkte aanbod hiervan, zijn goede supermarktlocaties schaars. Dit heeft een positieve invloed op de waardeontwikkeling van deze onroerende goederen. Goede parkeermogelijkheden zijn een voorwaarde. Bij voorkeur op maaiveldniveau of door middel van parkeergarages/daken en voorzien van een rolbaan (tapis-roulant) of roltrap. Supermarkten zullen daarnaast goed bereikbaar en zichtbaar moeten zijn alsmede evenwichtig verdeeld over het marktgebied.

¹⁴ Bron: CBRE Investment Update 26 mei 2021: www.youtube.com/watch?v=VD1_6ZPOaVE

¹⁵ Bron: Marktbeschrijving supermarkt onderzoeksbureau Knowledge in Store, augustus 2021. Deze marktbeschrijving is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Sectie 6 | Onroerendgoedportefeuille

Het Fonds is een groeifonds dat beoogt in de periode tot 2026 te groeien naar een belegd vermogen van thans € 79,9 miljoen naar € 250 miljoen. Het Fonds zal voor rekening en risico van de Participanten supermarkten en winkelcentra verwerven, exploiteren en – op een onbepaald moment – verkopen. Het winkelvastgoed wordt voor een deel met de inleggelden van de Participanten en voor het overige hypothecair gefinancierd.

Met de opbrengst van de eerste tranche van de Vierde Emissie zal het Fonds de vastgoedportefeuille uitbreiden met een Object in Etten-Leur en zal dit Object tezamen met de reeds bestaande vastgoedportefeuille, met Objecten in Leeuwarden, IJsselstein, Valkenswaard, Mierlo, Vaals, Hoogeveen, Ede, Velp, Hardenberg en Zutphen exploiteren.

Met de opbrengst van verdere tranches van de Vierde Emissie zal het Fonds haar groei-doelstelling nastreven door de vastgoedportefeuille verder uit te breiden.

De Initiatiefnemer heeft onderzoeksbureau Knowledge in Store vestigingsplaatsonderzoeken (VPO) laten uitvoeren. In een VPO wordt onderzocht of een huurder een rendabele supermarkt of (dag)winkel kan exploiteren op de betreffende locatie, rekening houdend met het marktgebied en eventuele ontwikkelingen daarin. Deze VPO's zijn uitgevoerd voor alle Objecten, inclusief Object Etten-Leur, en zijn beschreven in de secties 6.1 en 6.2.

6.1 Te verwerven Objecten met de tweede tranche van de Vierde Emissie

6.1.1.1 Coop-supermarkt aan de Herman Kuykstraat in Geldermalsen

Dit Object zal als extra Object op 30 april 2022 aangekocht worden als onderdeel van de tweede tranche van de Vierde Emissie.

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Coop-supermarkt van 1.721 m² B.V.O.
- Goed verzorgingsgebied
- Supermarkthuurovereenkomst tot en met 31 december 2026
- Goed bereikbare centrumlocatie
- Goede parkeervoorzieningen door een ondergelegen parkeergarage met 54 parkeerplaatsen
- Modern Object, gebouwd in 2016

6.1.1.2 Beschrijving investering ¹⁶

De Coop-supermarkt van 1.721 m² B.V.O. aan de Herman Kuykstraat 49a is gelegen in het centrum van Geldermalsen. De supermarkt is goed vindbaar en bereikbaar vanaf de uitvalswegen van het centrum. Parkeren geschiedt in de betaalde parkeergarage, direct onder de supermarkt, waar 54 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Direct naast het Object is tevens een betaald parkeerterrein gelegen. De supermarkt is gelegen in de plint van een in 2016 gebouwd complex met vier winkels en bovengesloten woningen, die geen onderdeel vormen van het eigendom.

Geldermalsen is een plaats in de gemeente West Betuwe en gelegen in de provincie Gelderland. Op 1 januari 2021 telde Geldermalsen 10.883 inwoners (CBS, januari 2022). Vanwege haar centrale ligging is Geldermalsen een aantrekkelijke locatie voor bedrijfshuisvesting. Onder meer het landelijke distributiecentrum voor houdbare producten van Albert Heijn en het distributiecentrum van Blokker zijn gelegen in Geldermalsen. In het centrum van Geldermalsen bevinden zich diverse winkels met wisselend aanbod qua kwaliteit en trekkracht. Er zijn meerdere sterke landelijke ketens aanwezig zoals Action, Kruidvat en Hema. De Coop-supermarkt vormt een belangrijk deel van de oostelijke entree van het centrale winkelgebied van Geldermalsen. De bereikbaarheid en vindbaarheid is volgens onderzoeksbureau Knowledge in



Store goed vanuit alle richtingen. De belangrijkste verbindingen betreffen de N833, N327, N830 en de indirecte aansluitingen op de A2 en A15.

De Herman Kuykstraat vormt de zuidrand van het centrum. De Herman Kuykstraat loopt vanuit de parkachtige omgeving rond het gemeentehuis, via een dorps bebouwingslint rond de bibliotheek naar een meer besloten dorpslint aan de achterzijde van de Hema. Centraal in het centrum wordt de Herman Kuykstraat gekruist door de Rijksstraatweg. In het stuk aan weerszijden van de kruising met de Rijksstraatweg bevinden zich naast woningen verschillende centrum ondersteunende functies zoals de bibliotheek, een makelaarskantoor, een bank en restaurants. Met de vestiging van de Coop-supermarkt met de naastgelegen dagwinkels in 2017 werd de nagestreefde winkelstructuur versterkt. De supermarkt fungeert als trekker en vormt de afronding van de diagonale route door het centrumgebied. Door het hoogteverschil tussen de Herman Kuykstraat en de Oranje Nassastraat te gebruiken is het mogelijk gebleken om de supermarkt en het parkeren te stapelen.

De Coop-supermarkt is volgens Bureau Van der Weerd goed zichtbaar en heeft een hoge attentiewaarde door de hoekligging en de markante gevel van het moderne en verzorgde Object.

Parkeren kan betaald in de parkeergarage onder de supermarkt. Er zijn 54 parkeerplaatsen aanwezig. Het eerste uur is gratis bij een besteding van € 10,- of meer bij de Coop-supermarkt en klanten mogen hier maximaal 2 uur parkeren. Naast deze parkeergarage zijn er nog 17 parkeerplaatsen direct voor de supermarkt gelegen alsmede circa 35 parkeerplaatsen schuin tegenover de Coop-supermarkt aan de Koninginnelaan. Voor deze parkeerplaatsen geldt een betaald parkeren zone met een maximum duur van 1 uur. Met een parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 100 m² V.V.O. zou Coop over 60 tot 65 parkeerplaatsen dienen te beschikken. Hier wordt ruimschoots aan voldaan waardoor het parkeren als goed kan worden beschouwd. Laden en lossen vindt plaats aan de Herman Kuykstraat. Hiervoor is een strook aanwezig waardoor het (fiets)verkeer weinig hinder ondervindt. Het laden en lossen zal derhalve weinig hinder veroorzaken voor klanten- en verkeersstromen.

Taxateur JLL stelt in haar taxatierapport dat het Object haar ligging in de dorpskern en de ruime parkeervoorzieningen als sterke punten heeft. Als zwakte merkt zij op dat het eigendom een appartementsrecht betreft in een VvE.

¹⁶ Bron: Marktrapport Bureau Van der Weerd en Knowledge in Store, januari 2022. Deze marktrapporten zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Kadastraal wordt het volgende worden verworven:

- gemeente Geldermalsen, sectie G, indexnummer 3767 A2 en 3767 A40.
Het complex is op eigen grond gelegen.

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

6.1.1.3 Coop-supermarkt aan de Herman Kijkstraat 49a te Geldermalsen

De Coop-supermarkt in Geldermalsen betreft één van de drie full-service supermarkten in de plaats met daarnaast nog twee discount formules. Het Coop-filiaal is een moderne en ruim gesorteerde supermarkt. De supermarkt beschikt over o.a. een servicepunt, bake-off afdeling, inpandige slijterij en zelf-scanfaciliteiten. De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van 1.721 m² B.V.O. De supermarkt wordt geëxploiteerd door Coop en is geen franchise.

De supermarktllocatie aan de Herman Kijkstraat in Geldermalsen biedt volgens Bureau Van der Weerd een hoge locatiewaarde waarmee Coop in staat is om een rendabele exploitatie te realiseren. De supermarkt kent een moderne schaalgrootte, courante lay-out en beschikt naast openbaar parkeren op maaiveld over een eigen parkeervoorziening. Deze hoge locatiewaarde stelt Coop in staat om te concurreren met lokale marktleider Albert Heijn (twee vestigingen). Gemeentelijk beleid is erop gericht om uitbreidingsruimte aan te wenden om bestaande supermarkten te optimaliseren. Toetreding van een nieuwe aanbieder ligt niet voor de hand.

Op basis van alle bevindingen uit het vestigingsplaatsonderzoek realiseert Coop volgens de inschattingen van Bureau Van der Weerd een gemiddelde weekomzet van circa € 165.000 (€ 8.580.000 per jaar). Daarmee is sprake van een omzet die zorgt voor een bovengemiddelde vloerdruk t.o.v. de formulesnorm van Coop. Coop draait hiermee volgens Bureau Van der Weerd een rendabele exploitatie, ook voor de lange termijn. Bij ombouw naar de Plus formule - zie ook sectie 6.1.1.5 hierna - verwacht Bureau Van der Weerd dat de supermarkt omzet op deze locatie zal groeien richting € 190.000 per week (€ 9.880.000 per jaar), mede ook door de groei van het aantal inwoners.¹⁷ Bij dit omzetniveau is sprake van een gunstige huurquote (huurprijs gedeeld door de omzet van de supermarkt). Naar het oordeel van Bureau Van der Weerd vormt de Coop aan de Herman Kijkstraat in Geldermalsen zowel vanuit exploitatieperspectief als vastgoedperspectief, een toekomstbestendige belegging.

6.1.1.4 Supermarkten in Geldermalsen¹⁸

In het VPO stelt onderzoeksbureau Bureau Van der Weerd dat het supermarktaanbod in Geldermalsen een marktgebied bedient van circa 15.600 inwoners, verdeeld over bijna 6.300 huishoudens. Het te onderscheiden primaire marktgebied telt circa 11.000 inwoners, verdeeld over ruim 4.500 huishoudens. Aanvullend is sprake van een grote mate van toevloeiing dankzij een groot buitengebied met diverse kleinere dorpskernen. De lokale demografische opbouw kenmerkt zich door relatief veel gezinnen, een bovengemiddeld inkomensniveau en een relatief oudere leeftijdsopbouw. Supermarktbestedingen liggen op een gunstig peil. Afvloeiing naar online boodschappen (6%) ligt net boven het landelijk gemiddelde (ruim 5,4%).

Het concurrentieveld kenmerkt zich door een compleet formulebeeld waarbinnen alle segmenten worden bediend. Albert Heijn beschikt over twee vestigingen in Geldermalsen. Aldi en Lidl beschikken beide over een relatief klein vestigingspunt. Coop heeft overwegend een lokale verzorgingsfunctie, terwijl Albert Heijn juist een sterk bovenlokaal verzorgingsbereik heeft (met name de vestiging aan het Prinses Maximaplein). Dit zorgt ervoor dat er in het

marktgebied ondanks een bovengemiddelde supermarktdichtheid, toch sprake is van een gezonde concurrentiedruk. In de bestaande marktsituatie is zelfs sprake van enige uitbreidingsruimte die de komende jaren nog wat groter wordt dankzij nieuwbouw in de wijk De Plantage in Meteren, een ontwikkeling van circa 1.500 nieuwbouwwoningen.

In het VPO stelt onderzoeksbureau Knowledge in Store vast dat de schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied van de Coop-supermarkt past bij de omvang van het verzorgingsgebied.

De dichtstbijzijnde concurrent is Lidl van circa 700 m² V.V.O. aan Achter 't Veer. Er is sprake van dat Lidl hier wil re-alloceren. Hoewel Lidl aan de N833 (Rijksstraatweg) is gevestigd, is de zichtbaarheid redelijk. Dit komt door het incurante object en minimale signing op de gevel. Parkeren is gratis en geschiedt ten noorden van het pand maar is beperkt aanwezig. Lidl vervult hier een beperkte buurt overstijgende functie.

Circa 200 meter ten westen van Lidl is Albert Heijn van 1.008 m² V.V.O. aan Achter 't Veer gevestigd. Deze supermarkt is nagenoeg onzichtbaar vanaf de doorgaande wegen en beperkt zichtbaar vanaf de Kerkstraat. Parkeren geschiedt ten noorden van de supermarkt op een parkeerterrein dat in het verlengde ligt ten opzichte van de parkeergelegenheid van Lidl. Parkeren is hier redelijk aanwezig maar wel betaald. Albert Heijn vervult hier een beperkte buurt overstijgende functie. Albert Heijn wil uitbreiden maar heeft weinig mogelijkheden.

In wijkdeel Geldermalsen-Oost is een Albert Heijn van 1.450 m² V.V.O. aan het Prinses Maximaplein gevestigd. Dit is de enige supermarkt in Geldermalsen die buiten het centrum gevestigd is en tevens over een ruim en eigen parkeerterrein beschikt, zonder blauwe zone. Dit gedeelte van het wijkdeel is een bedrijventerrein en daarmee bevindt de supermarkt zich wel nabij doorgaande verkeersstromen maar afzijdig van de doorgaande koopstromen. Desondanks is dit de dominante supermarkt in Geldermalsen en vervult een wijk overstijgende en beperkt regionale functie.

In Meteren, direct ten zuiden van de spoorlijn, is een Aldi van 700 m² V.V.O. aan de Rijksstraatweg gevestigd. Aldi is hier goed zichtbaar en vindbaar maar de bereikbaarheid is matig. Direct achter de hard-discount supermarkt ligt nieuwbouwwijk De Plantage die thans in aanbouw is. Aldi gaat hier waarschijnlijk uitbreiden naar 1.000 m² V.V.O. en onderzoeksbureau Knowledge in Store gaat ervan uit dat parkeren ook verbeterd zal worden. Deze Aldi vervult een buurt overstijgende functie en zal ook beperkt klanten uit het buitengebied trekken.

Alle andere supermarkten in Geldermalsen zijn op een zodanige afstand gelegen dat deze evenmin een bedreiging vormen voor de Coop-supermarkt aan de Herman Kijkstraat. Er zijn geen verdere aanvragen bekend met betrekking tot vestiging, sluiting, reallocatie of remodeling van supermarkten in het marktgebied, aldus onderzoeksbureau Knowledge in Store.

6.1.1.5 Huurder

Coop-supermarkt (Coop Vastgoed B.V.)

De Coop-supermarkt genereert een huurstroom van € 287.041 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten, inclusief de ondergelegen parkeergarage. Dit is een vierkante meterprijs van € 167 per jaar. De huurovereenkomst is voor het geheel waarbij supermarkt en parkeergarage onlosmakelijk zijn verbonden. De huur wordt gefactureerd aan en voldaan door Coop Vastgoed BV en wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 januari 2017 voor een periode van 10 jaar. Na de expiratedatum zijn verlengingsperioden van telkens vijf jaar van toepassing.

Coop is al sinds 1891 onderdeel van het Nederlandse levensmiddelenlandschap. Als coöperatie met een geschiedenis van 130 jaar heeft zij inmiddels ruim 300 supermarkten in Nederland. De meeste filialen worden aangestuurd door zelfstandige ondernemers. De supermarkten opereren onder de namen

¹⁷ Bron: www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/regionaal/groei-en-krimp

¹⁸ Bron: Marktrapport Bureau Van der Weerd en Knowledge in Store, januari 2022. Deze marktrapporten zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Coop, CoopCompact en Coop Vandaag. Via Coop.nl kunnen klanten ook online boodschappen bestellen.

Op 6 september 2021 werd bekend dat Coop en Plus-supermarkten fuseren en samen verder gaan onder het merk Plus. Hierdoor ontstaat onder één sterk merk de derde grootste servicesupermarkt van Nederland met circa 550 winkels en ruim 10% marktaandeel. Plus en Coop vormen samen de nieuwe coöperatie PLUS U.A.

Het moederconcern (Coop Holding BV) heeft een verklaring als bedoeld in artikel 2:403 Burgerlijk wetboek – een zogenoemde 403-verklaring – bij het handelsregister gedeponeerd. Op grond van die 403-verklaring is het moederconcern hoofdelijk aansprakelijk voor onder meer de verplichtingen uit de huurovereenkomst van de huurder van deze Coop-supermarkt (Coop Vastgoed BV).

6.1.1.6 Koopprijs, taxatie

Het vastgoed wordt verworven voor € 5.300.000 Kosten Koper. Verkoper is niet aan de Initiatiefnemer of de Beheerder gelieerd. JLL Taxaties heeft de onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op € 5.390.000 Kosten Koper (zie sectie 16 voor de vindplaats van het taxatierapport).

6.1.1.7 Advies Beleggingscommissie acquisitie Object Geldermalsen

De Beleggingscommissie heeft positief geadviseerd over de acquisitie van het Object in Geldermalsen.

6.1.2.1 Jumbo- en Aldi-supermarkt en 9 winkelunits aan het Diamantplein in Leiden

Dit Object zal als extra Object op 30 juni 2022 aangekocht worden als onderdeel van de tweede tranche van de Vierde Emissie.

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Wijkwinkelcentrum van ca. 4.114 m² B.V.O. verdeeld over 11 winkelunits
- Supermarkten Jumbo en Aldi goed voor 73% totale huurinkomsten
- Jumbo-Supermarkt van 1.806 m² B.V.O. met een huurovereenkomst tot en met 30 juni 2036
- Aldi-supermarkt van 1.348 m² B.V.O. met een huurovereenkomst tot en met 31 jan 2032
- Wijkwinkelcentrum met goed verzorgingsgebied
- Gratis parkeergelegenheid rondom het winkelcentrum
- Modern Object, volledig vernieuwd en verbouwd in 2022

6.1.2.2 Beschrijving investering¹⁹

Winkelcentrum Diamantplein, met daarin een Jumbo-supermarkt van 1.806 m² B.V.O. en een Aldi-supermarkt van 1.348 m² B.V.O. en negen winkelunits van totaal 961 m² B.V.O., is centraal gelegen in de wijk Morsdistrict in Leiden. De stad Leiden is een stad en gemeente in het noordwesten van de provincie Zuid-Holland en telt 124.428 inwoners (juli 2021, CBS). Qua inwonersaantal is Leiden hiermee de vierde gemeente van Zuid-Holland, na Rotterdam, Den Haag en Zoetermeer. Het compacte stedelijke gebied van Leiden (Leiden, Oegstgeest, Voorschoten, Leiderdorp en Zoeterwoude) telt 211.812 inwoners (juli 2021, CBS).

Het Morsdistrict kent circa 9.035 inwoners (CBS, 2021). Het district wordt in het zuiden, zuidwesten en oosten begrensd door de rivier de Oude Rijn. Het gebied wordt verder omsloten door de snelweg A44 in het westen en de Plesmanlaan in het noorden. Winkelcentrum Diamantplein is het enige winkelcentrum van het Morsdistrict en dient als onderdeel van een op wijkniveau gedragen kwaliteitsimpuls genaamd Hart van de Wijk. Hierbij wordt het winkelcentrum ondersteunt met andere maatschappelijke voorzieningen zoals o.a. een huisartsenpost en bibliotheek. Daarnaast vindt er stadsvernieuwing plaats in de omgeving en worden er woningen toegevoegd aan het marktgebied. Onderdeel van deze kwaliteitsimpuls is een grondige

upgrade van winkelcentrum Diamantplein naar een toekomstbestendig centrum. Dit is ingevuld door een deel van de bestaande opstallen te slopen en nieuwbouw terug te laten keren. Daarnaast is de relatie tussen het binnen- en buitendeel van het winkelcentrum vergroot en heeft de buitenzijde een moderne uitstraling gekregen door het toevoegen van luifels, nieuwe puien en moderne signing. Ook is er een nieuwe Aldi-supermarkt toegevoegd en zijn er een groot aantal huurders in het nieuwe winkelcentrum teruggekeerd.

De bereikbaarheid van het winkelcentrum is volgens onderzoeksbureau Knowledge in Store goed te noemen, mede dankzij de indirecte aansluiting op de N206 (Doctor Lelylaan-Churchillaan), de Haagweg en de Haagse Schouwweg. Voor wijkdeel Hoge Mors is de Vierlinghlaan de belangrijkste ontsluiting om naar het Diamantplein te rijden. De vindbaarheid is goed voor bewoners vanwege de bekendheid van Jumbo en het winkelcentrum zelf. Bovendien zijn er langs de N206 borden geplaatst die de route naar het winkelcentrum aangeven. Er zijn ook borden die de aanwezigheid van Jumbo aangeven. De verwachting is dat er hier ook borden zullen worden geplaatst van de Aldi-supermarkt. De zichtbaarheid van het winkelcentrum is na de renovatie als goed te beoordelen, aldus Knowledge in Store.

De grote trekkers van dit vernieuwde winkelcentrum zijn een Jumbo-supermarkt van 1.806 m² B.V.O. en een Aldi-supermarkt van 1.348 m² B.V.O. Naast de supermarkten bestaat het Object uit negen winkelunits die alle langjarig verhuurd zijn. Deze winkelunits bestaan uit een Trekpleister, Primera, bakker, stomerij, lunchroom, dierenwinkel, groenteboer en twee kappers.

Parkeren geschiedt gratis aan drie zijden van het winkelcentrum waar circa 120 parkeerplaatsen aanwezig zijn. De huidige parkeerdruk is hoog door het parkeerbeleid. In de omgeving van het winkelcentrum kan gratis worden geparkeerd en het wordt aangemerkt als overloopgebied naar betaald parkeergebieden. De gemeente Leiden is voornemens om rondom het winkelcentrum ook betaald parkeren te realiseren, met een progressief tarief waarbij de eerste 2 uur parkeren tegen zeer geringe kosten zullen zijn. Dit zal zorgen dat het voor langparkeerders niet meer aantrekkelijk is om rondom het winkelcentrum te parkeren. Laden en lossen geschiedt voor Jumbo- en Aldi-supermarkt gescheiden van de verkeers- en klantenstromen. Deze ondervinden hierdoor geen hinder van laden en lossen, aldus onderzoeksbureau Knowledge in Store.

Taxateur JLL stelt in haar taxatierapport dat het Object als sterke punten heeft de nieuwbouwkwaliteit, twee nationaal opererende supermarkten, lange looptijd van de huurovereenkomsten die marktconform zijn verhuurd en de focus op dagelijkse boodschappen. Als zwakte merkt zij de relatief korte looptijd van de huurovereenkomst met Trekpleister op.

Kadastraal wordt het volgende worden verworven:

– gemeente Leiden, sectie X, indexnummers 3308, 3331 A166, 3846 A10, 3958, 4117 en 4322.

Het complex is op eeuwigdurende erfpacht gelegen.

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

6.1.2.3 Jumbo-supermarkt en Aldi-supermarkt aan het Diamantplein te Leiden

De huidige Jumbo-vestiging is een ruime en goed bezochte supermarkt met een moderne uitstraling die de nieuwste Jumbo formule voert. De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van 1.806 m² B.V.O. waarvan 1.725 m² B.V.O. op de begane grond en 81 m² B.V.O. op de eerste etage. De moderne supermarkt is ruim gesorteerd met een versplein, een grote servicedesk, een tijdschriftenhoek en zelfscanfaciliteiten. De supermarkt wordt geëxploiteerd door Jumbo en is geen franchise.

¹⁹ Bron: Marktrapport Bureau Van der Weerd en Knowledge in Store, januari 2022. Deze marktrapporten zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

De gemiddelde weekomzet van de Jumbo-supermarkt bedraagt volgens onderzoeksbureau Bureau Van der Weerd momenteel circa € 275.000 per week (€ 14.300.000 per jaar) en zal door de renovatie en nieuwe vestiging van Aldi kunnen groeien naar € 300.000 per week (€ 15.600.000 per jaar). Dit is volgens Bureau Van der Weerd een toekomstbestendig omzetniveau.

De Aldi-vestiging betreft een volledig nieuwgebouwde supermarkt die volgens de laatste ANIKo (Aldi Nord Instore Konzept) formule is ingericht. Aldi is gevestigd op een oppervlakte van 1.348 m² B.V.O. op de begane grond.

De gemiddelde weekomzet van de Aldi-supermarkt zal volgens onderzoeksbureau Bureau Van der Weerd binnen een termijn van drie jaar groeien naar een weekomzet van circa € 90.000 per week (€ 4.680.000 per jaar). Dit is volgens Bureau Van der Weerd een toekomstbestendig omzetniveau.

6.1.2.4 Supermarkten in Leiden²⁰

In het VPO stelt onderzoeksbureau Bureau Van der Weerd dat het winkelcentrum Diamantplein een primair marktgebied kent van circa 9.000 inwoners (januari 2021, CBS), verdeeld over bijna 4.800 huishoudens.

De lokale demografie kenmerkt zich door een beneden gemiddeld aandeel gezinnen, relatief veel eenpersoonshuishoudens, een beneden gemiddeld inkomensniveau en een relatief jonge leeftijdsopbouw. Supermarktbestedingen liggen op een gemiddeld niveau. Afvloeiing naar online boodschappen (7,5%) ligt boven het landelijk gemiddelde (ruim 5,4%).

Het directe concurrentieveld voor de Jumbo-supermarkt en Aldi-supermarkt aan het Diamantplein bestaat uit het supermarktcluster met Albert Heijn-supermarkt (1.260 m² V.V.O.) en Dirk-supermarkt (1.340 m² V.V.O.) in winkelcentrum Stevensbloem in de aangrenzende wijk. Net als de Jumbo en Aldi-supermarkt is ook hier sprake van een sterk complementair supermarktaanbod. Dankzij de komst van Aldi naar het winkelcentrum Diamantplein neemt de concurrentiekracht van het winkelcentrum toe ten opzichte van winkelcentrum de Stevensbloem. In het marktgebied zijn vraag en aanbod in goed evenwicht en daarnaast is er sprake van uitbreidingsruimte van het supermarktaanbod. Dit betekent dat alle aanwezige supermarkten in staat zijn om een rendabele exploitatie te realiseren. Een belangrijke oorzaak daarvan is dat beide supermarktclusters (Diamantplein en Stevensbloem) bestaan uit twee complementaire formules met veel trekkracht. Hiervan profiteren niet alleen de supermarkten, maar ook de overige winkels en voorzieningen in het winkelcentrum, aldus onderzoeksbureau Bureau Van der Weerd.

In het VPO stelt onderzoeksbureau Knowledge in Store vast dat de schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied van de Jumbo- en Aldi-supermarkt past bij de omvang van het verzorgingsgebied.

Temidden van de wijk Stevenshof ligt winkelcentrum de Stevenbloem met twee supermarkten Albert Heijn (1.260 m² V.V.O.) en Dirk (1.340 m² V.V.O.). De supermarkten liggen tegenover elkaar in een korte passage. Dirk is hier de bovenliggende partij en wordt drukker bezocht dan Albert Heijn. Parkeren is mogelijk direct voor het winkelcentrum op maaiveld en op de terreinen aan weerskanten van het winkelcentrum (in totaal meer dan 150 plekken, gratis). Beide supermarkten worden in dit winkelcentrum geflankeerd door dagwinkels en aanbod met name in de frequent benodigde niet dagelijkse sector. De kwaliteit van de winkeloperatie is bij beide supermarkten op orde. Albert Heijn werkt met een modern formuleconcept. Ook Dirk is actueel qua format.

Op een drukke locatie tussen het station en de binnenstad van Leiden beschikt Jumbo over een vestigingspunt van 776 m² V.V.O. Het gaat hier hoofdzakelijk om een mandjeswinkel. Parkeren is betaald mogelijk aan de Morssingel (ruim 120 plekken) achter de supermarkt. De supermarkt is vrij goed zichtbaar en functioneert vooral als stadssupermarkt en deels als gemakswinkel. De kwaliteit van de winkeloperatie is op orde en er wordt met een modern format gewerkt.

Op korte afstand van de bovengenoemde Jumbo is Aldi gevestigd met 815 m² V.V.O. De supermarkt functioneert goed, maar wordt geremd door onvoldoende ruimtelijke kwaliteiten die een Aldi nodig heeft om optimaal te functioneren. Parkeren is betaald mogelijk aan de Morssingel, waardoor combinatiebezoek met Jumbo goed mogelijk is. Aldi werkt hier volgens actueel Aniko format. De kwaliteit van de winkeloperatie is goed op orde.

Tot slot is er een Albert Heijn XL gevestigd aan het Bevrijdingsplein. Deze Albert Heijn XL telt 3.150 m² V.V.O. en vormt de trekker van winkelcentrum De Luifelbaan. Het winkelcentrum is opgezet volgens het haltermodel met Lidl aan de andere zijde van het winkelcentrum op 1.225 m² V.V.O. Beide formules profiteren van een groot verzorgingsbereik. Albert Heijn heeft hier het meest actuele format neergezet en ook Lidl werkt volgens actueel formuleconcept. Klanten van Albert Heijn parkeren in de bovengelegen parkeergarage en bij Lidl in de ondergelegen parkeergarage. De verbinding met de parkeergarage is bij Lidl gebrekkig door de aanwezigheid van een lift. Belangrijk is dat klanten gratis kunnen parkeren.

Alle andere supermarkten in Leiden zijn op een zodanige afstand gelegen, dat deze evenmin een bedreiging vormen voor de Jumbo-supermarkt en Aldi-supermarkt aan het Diamantplein. Er zijn geen verdere aanvragen bekend met betrekking tot vestiging, sluiting, reallocatie of remodeling van supermarkten in het marktgebied, aldus onderzoeksbureau Knowledge in Store

6.1.2.5 Huurders

Jumbo-supermarkt (Jumbo Supermarkten)

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstroom van € 325.000 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meterprijs van € 180 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Jumbo Supermarkten BV en jaarlijks geïndexeerd. Jumbo huurt 1.725 m² B.V.O. op de begane grond en 81 m² B.V.O. op de 1e verdieping. De huidige huurovereenkomst is ingegaan op 1 juli 2021 voor een periode van 15 jaar. Nadien zijn vier verlengingsperioden van telkens vijf jaar van toepassing.

Jumbo heeft in 2012 C1000 (Schuitema) overgenomen. Een groot deel van de ruim 300 winkels is, op aanwijzing van de Autoriteit Consument en Markt (ACM), verkocht aan Ahold (80 winkels) en Coop Supermarkten (54 winkels, alsmede het distributiecentrum in Gieten). Nadien werden de resterende circa 110 winkels toegevoegd aan het Jumbo-concern. Door deze overname is Jumbo met ruim 580 supermarkten de op één na grootste supermarktketen van Nederland geworden (na Albert Heijn). In 2015 nam Jumbo de formule La Place over uit het faillissement van V&D. In 2018 nam Jumbo samen met Coop, EMTÉ-supermarkten over van Sligro Food Group. Hierbij zijn de 130 winkels van EMTÉ verdeeld over twee derde Jumbo en een derde Coop. In 2021 heeft Jumbo een 50% aandeel in Hema verworven. Ultimo 2020 telde het concern 687 supermarkten en circa 100.000 medewerkers.

Aldi-supermarkt (Aldi Vastgoed BV)

De Aldi-supermarkt genereert een huurstroom van € 250.020 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meterprijs van € 185 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Aldi Vastgoed BV en jaarlijks geïndexeerd. Aldi huurt 1.348 m² B.V.O. op de begane grond. De huidige huurovereenkomst is ingegaan op 1 februari 2022 voor een periode van 10 jaar. Nadien zijn vier verlengingsperioden van telkens vijf jaar van toepassing.

Aldi is één van de grootste Europese detailhandelondernemingen met ongeveer 500 winkels in Nederland. Het concern is een internationaal opererende Duitse keten van discount-supermarkten, opgericht in 1946. Het concern bestaat uit twee zelfstandige bedrijven, Aldi Nord en Aldi Süd. Samen bezitten zij wereldwijd circa 7.600 filialen. Aldi Nord is actief in Nederland en opereert in Europa ook in België, Denemarken, Duitsland, Frankrijk, Luxemburg, Polen, Portugal en Spanje.

²⁰ Bron: Marktrapport Bureau Van der Weerd en Knowledge in Store, januari 2022. Deze marktrapporten zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Trekpleister (A.S. Watson Property Continental Europe B.V.)

Vanaf 1 maart 2022 huurt A.S. Watson Property Continental Europe BV een winkelruimte van 230 m² V.V.O., ten behoeve van de exploitatie van een Trekpleister. De jaarlijkse huursom bedraagt € 48.500 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 211 per vierkante meter per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst expireert per 28 februari 2027 en kent een breakoptie per 28 februari 2025. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

De Haarshop (Al Hilal/Fennich)

Dit betreft één van de twee kapperszaken in het winkelcentrum. De Haarshop huurt sinds 1 augustus 2021 een winkel van 118 m² B.V.O. De huurstream bedraagt € 26.000 per jaar exclusief servicekosten en exclusief BTW (€ 220 per vierkante meter) en wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 10 jaar en expireert per 31 juli 2031. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Dierenspecialzaak De Viskiet (P.R. van Rijmenam)

Dierenspecialzaak De Viskiet huurde al in winkelcentrum Diamantplein voor de verbouwing. De Viskiet huurt een winkel van 100 m² B.V.O. De huurstream bedraagt € 25.000 per jaar exclusief servicekosten en exclusief BTW (€ 250 per vierkante meter) en wordt jaarlijks geïndexeerd. Het nieuwe huurcontract is per 1 augustus 2021 ingegaan voor een periode van tien jaar met een breakoptie na vijf jaar. Na de expiratedatum per 31 juli 2031 zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Primera (Primera Polat)

Primera is een landelijke keten gespecialiseerd in tabak en rokersbenodigdheden, tijdschriften en dagbladen, wens- en cadeaukaarten, postzegels, kantoorartikelen en loterijen. Primera is een coöperatieve onderneming en werkt volgens het franchisebeginsel. Primera Polat huurt een winkel van 121 m² B.V.O. De huurstream bedraagt € 22.000 per jaar exclusief servicekosten en exclusief BTW (€ 182 per vierkante meter) en wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 10 jaar en expireert per 31 juli 2031. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Bakkerij van Maanen (Bakkerij van Maanen B.V.)

Bakkerij van Maanen, een familiebedrijf met meer dan 100 jaar bakkershistorie, beschikt over 47 winkelfilialen in de omgeving van Leiden. Sinds 1 augustus 2021 huurt Bakkerij van Maanen B.V. een winkelruimte van 73 m² B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 18.900 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 259 per vierkante meter per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is afgesloten voor een periode van tien jaar en expireert per 31 juli 2031. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Luxury Hair & Beauty (Luxury Hair & Beauty)

Dit betreft de tweede kapperszaak in het winkelcentrum. Luxury Hair & Beauty huurt sinds 1 augustus 2021 een winkel van 85 m² B.V.O. De huurstream bedraagt € 18.500 per jaar exclusief servicekosten en exclusief BTW (€ 218 per vierkante meter) en wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 10 jaar en expireert per 31 juli 2031. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Kristal Stomerij (Kristal Stomerij V.O.F.)

Stomerij Kristal huurde al in winkelcentrum Diamantplein voor de verbouwing. Stomerij Kristal huurt een winkel van 80 m² B.V.O. De huurstream bedraagt € 17.500 per jaar exclusief servicekosten en exclusief BTW (€ 219 per vierkante meter) en wordt jaarlijks geïndexeerd. Het nieuwe huurcontract is per 1 augustus 2021 ingegaan voor een periode van tien jaar. Na de

expiratedatum per 31 juli 2031 zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Star Food & Don Pizza (Star Food & Don Pizza)

Vanaf 1 augustus 2021 huurt Star Food & Don Pizza een winkelruimte van 78 m² B.V.O. ten behoeve van een lunchroom en cafetaria. De jaarlijkse huurstream bedraagt € 19.500 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 250 per vierkante meter per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op voor een periode van vijf jaar. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor een periode van vijf jaar.

Delil Groentemarkt (Delil Supermarkt)

Delil Groentemarkt huurde al in winkelcentrum Diamantplein voor de verbouwing. Delil Groentemarkt, een Oosterse groentemarkt en supermarkt huurt een winkel van 76 m² B.V.O. De huurstream bedraagt € 19.000 per jaar exclusief servicekosten en exclusief BTW (€ 250 per vierkante meter) en wordt jaarlijks geïndexeerd. Het nieuwe huurcontract is per 1 augustus 2021 ingegaan voor een periode van tien jaar. Na de expiratedatum per 31 juli 2031 zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

6.1.2.6 Koopprijs, taxatie

Het getransformeerde deel van het vastgoed is verworven voor € 10.353.100,- kosten koper en het nieuwbouwgedeelte is verworven voor € 5.027.400 excl. BTW. De totaalprijs bedraagt derhalve € 15.380.500. Verkoper is niet aan de Initiatiefnemer of de Beheerder gelieerd. JLL Taxaties heeft de onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op € 15.300.000 Kosten Koper (zie sectie 16 voor de vindplaats van het taxatierapport).

6.1.2.7 Advies Beleggingscommissie acquisitie Object Leiden

De Beleggingscommissie heeft positief geadviseerd over de acquisitie van het Object in Leiden.

6.1 – Te verwerven Object met de eerste tranche van de Vierde Emissie

6.1.1 – Dirk-supermarkt met zes winkelunits aan de Molenvang in Etten-Leur

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Wijkwinkelcentrum van 3.037 m² B.V.O.;
- Dirk-supermarkt van 1.976 m² B.V.O.;
- Supermarkthuurovereenkomst tot en met 2 oktober 2026
- Goed bereikbare centrumlocatie
- Goede parkeervoorzieningen met een ondergelegen parkeergarage met 96 parkeerplaatsen
- Modern Object, gebouwd in 2016

6.1.2 – Beschrijving investering^{2*}

Winkelcentrum Molenvang, met daarin de Dirk-supermarkt van 1.976 m² B.V.O. en zes winkelunits van totaal 1.061 m² B.V.O., is gelegen in het centrum van Etten-Leur. Het winkelcentrum is goed vindbaar en bereikbaar vanaf de uitvalswegen van het centrum. Parkeren geschiedt in de betaalde parkeergarage, direct onder het winkelcentrum, waar een ruime hoeveelheid parkeerplaatsen aanwezig is. De supermarkt en aanvullende winkels zijn gelegen op de begane grond van een in 2016 ontwikkeld complex.

Etten-Leur is een gemeente en tevens woonplaats in de provincie Noord-Brabant. De gemeente telt 43.875 inwoners (CBS, januari 2021). Met het verdwijnen van de A58 uit het centrum van Etten-Leur is vanaf het jaar 2000 in het centrum een compact stadshart verzeen. Dit Winkelhart Etten-Leur kent circa 200 winkels, waaronder winkels van diverse landelijke ketens,

^{2*} Bron: Marktrapport Knowledge in Store, augustus 2021.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

aangevuld met een ondergrondse parkeergarage en het stadskantoor van Etten-Leur. Het centrale winkelgebied van Etten-Leur kent een zeer uitgebreid nevenaanbod en heeft een regionale functie en trekkracht op het gebied van non-food aankopen. Omdat de omringende dorpen voldoende van supermarkt-aanbod zijn voorzien, vervullen de supermarkten in Etten-Leur meer een lokale functie. Aan de zuidelijke kant van het centrale winkelgebied is winkelcentrum de Molenpassage gevestigd. De bereikbaarheid is volgens onderzoeksbureau Knowledge in Store goed vanuit alle richtingen. De belangrijkste verbindingen betreffen de Roosendaalseweg, Bisschopsmolenstraat en de Beiaard-Rode Poort. Voor het omringende gebied is de bereikbaarheid ook goed te noemen, via de N640, A58 en de N394 en N389.

Winkelcentrum Molenpassage betreft een modern en verzorgd centrum en is goed zichtbaar door de opvallende glazen passage waar duidelijk is aangegeven dat Dirk van den Broek hier is gevestigd. De vindbaarheid voor bewoners is goed vanwege de bekendheid van het winkelcentrum, aldus Knowledge in Store.

Parkeren geschiedt betaald in de parkeergarage onder het winkelcentrum. Er zijn 96 parkeerplaatsen aanwezig. Het 1e uur is gratis bij een besteding vanaf € 20,- bij de Dirk-supermarkt. Het parkeertarief is hierna € 1,40 per uur. Met een parkeernorm van 4 tot 5 parkeerplaatsen zou Dirk van den Broek over 60 tot 75 parkeerplaatsen dienen te beschikken. Met de inachtneming van het dubbelgebruik van parkeerplaatsen in verband met de combinatie van het doen van inkopen in het stadshart en boodschappen doen in winkelcentrum Molenpassage, kan parkeren als ruim voldoende worden beschouwd. Aan weerszijden van de Bisschopsmolenstraat zijn ook kleine parkeerhavens aanwezig. Net als in de rest van het centrum van Etten-Leur geldt hier ook betaald parkeren. Laden en lossen vindt aan de noordzijde plaats, naast de entree van de parkeergarage. Hier is een aparte laad- en losstrook aanwezig. Ladende en lossende vrachtwagens zullen derhalve weinig hinder veroorzaken voor klanten en verkeersstromen.

Taxateur JLL Taxaties stelt in haar taxatierapport dat het Object als sterke punten heeft dat het voor 96,9% is verhuurd, een recent bouwjaar heeft en met de ondergelegen parkeergarage goede parkeervoorzieningen kent. Als zwakte merkt zij op dat er relatief veel concurrerend aanbod van supermarkt is in Etten-Leur.

Kadastraal is het volgende worden verworven:

— gemeente Etten-Leur, sectie L, indexnummer 7172, 1293, 1238, 7171, 7170, 12317, 4552 en 12296.

Het complex is op eigen grond gelegen.

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

6.1.3 Dirk-supermarkt aan de Molenvang 8 te Etten-Leur

De Dirk-supermarkt aan de Molenvang in Etten-Leur betreft één van de twee Dirk-filialen in Etten-Leur en is een moderne en ruim gesorteerde supermarkt. De supermarkt is beperkt zichtbaar vanaf de doorgaande weg omdat deze aan de achterzijde van het winkelcentrum is gelegen en derhalve naar binnen is gekeerd. De vindbaarheid is echter goed door de bekendheid van de supermarkt en goede signing op de voorgevel van het winkelcentrum. De supermarkt beschikt over o.a. een servicepunt, bake-off afdeling en zelfscanfaciliteiten. De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van 1.976 m² B.V.O. De supermarkt wordt geëxploiteerd door Dirk van den Broek en is geen franchise.

De huidige omzet van de Dirk-supermarkt, berekend door onderzoeksbureau Knowledge in Store, bedraagt ruim € 13.000.000 per jaar en heeft door de groei van het aantal inwoners van Etten-Leur een potentieel om door

te groeien naar een omzet van € 14.976.000. Deze omzetten zijn volgens Knowledge in Store ruim voldoende voor een gezonde exploitatie op langere termijn.

6.1.4 Supermarkten in Etten-Leur²²

In het VPO stelt onderzoeksbureau Knowledge in Store vast dat de schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied van de Molenpassage past bij de omvang van het verzorgingsgebied.

In het centrum van Etten-Leur zijn twee supermarkten gevestigd die elkaar redelijk aanvullen. Hiervan is er één (een Albert Heijn) actief in het full-service segment, en één in het discount-segment: de Dirk-supermarkt aan de Molenvang 8.

Circa 600 meter van winkelcentrum Molenpassage is een Albert Heijn-supermarkt van 2.000 m² V.V.O. aan het Burchtplein gevestigd. Deze supermarkt ligt met de achterzijde en expeditie ruimte aan de rotonde Parklaan-Rode Poort-Anna van Berchemlaan. Desondanks is Albert Heijn goed zichtbaar. Albert Heijn is onderdeel van het oostelijke deel van Winkelhart Etten-Leur (de binnenstad) met onder andere Xenos, Gall & Gall en Aktiesport. Naast het winkelblok is tevens de in- en uitgang van parkeergarage Centrum-Oost aanwezig waar ook klanten parkeren. Albert Heijn vervult hier een wijk-overstijgende functie en trekt klanten uit heel Etten-Leur en beperkt uit het buitengebied.

In het zuidoosten van wijkdeel Banakkers is een Jumbo-supermarkt van 1.200 m² V.V.O. aan de Kerkwerf gevestigd. Hoewel deze supermarkt vlakbij het centrale winkelgebied is gevestigd, ligt deze Jumbo afzijdig van de doorgaande verkeers- en koopstromen. Het nevenaanbod bestaat uit een kleine winkelstrip met redelijk winkelaanbod waaronder een Trekpleister en een bakker. Aan de oostzijde van het centrale parkeerplein is een ZOED-complex aanwezig (Zorg Onder-Één-Dak) en tegenover deze Jumbo-supermarkt is een basisschool aanwezig. Parkeren is hier gratis, maar wel voorzien van een blauwe zone. Jumbo vervult hier een buurt-overstijgende functie.

Centraal in de wijk Grauwe Polder is een Lidl van circa 1.000 m² V.V.O. aan de Trompetlaan gevestigd. Deze supermarkt ligt enigszins afzijdig van de doorgaande verkeers- en koopstromen en heeft geen nevenaanbod. Parkeren geschiedt gratis op eigen terrein zonder blauwe zone. Ook bezoekers van het naastgelegen wijkgebouw zullen gebruik maken van de parkeerplaatsen. Op loopafstand is tevens een basisschool aanwezig. Lidl vervult hier een beperkt bovenwijkse functie, met name voor het zuidelijke deel van Etten-Leur.

In de wijk Het Hooghuys is de tweede Dirk-supermarkt van Etten-Leur van 800 m² V.V.O. aan de Schoonhout gevestigd. Deze supermarkt ligt nabij de doorgaande weg met een niet aantrekkelijk frontaanzicht. Het enige nevenaanbod is een cafetaria. Parkeren geschiedt voor de supermarkt en is gratis zonder blauwe zone. Dirk van den Broek vervult hier een beperkte buurt-overstijgende functie.

In de wijk Baai is een Aldi van circa 600 m² V.V.O. aan de Concordialaan gevestigd. Deze hard-discounter ligt aan de doorgaande weg van het wijkdeel die weer aansluit op de Plantijnlaan. Aldi ligt daarmee wel aan doorgaande verkeersstromen maar enigszins afzijdig van de doorgaande koopstromen. Het nevenaanbod is beperkt en er staat één unit naast Aldi leeg. Parkeren is gratis direct voor de supermarkt zonder blauwe zone. Aldi vervult een functie voor vooral het eigen wijkdeel en beperkt voor de overige noordelijke wijkdelen ten noorden van de spoorlijn.

Alle andere supermarkten in Etten-Leur zijn op een zodanige afstand gelegen, dat deze evenmin een bedreiging vormen voor de Dirk-supermarkt aan de Molenvang. Er zijn geen verdere aanvragen bekend met betrekking

²² Bron: Marktrapport Knowledge in Store, augustus 2021.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

tot vestiging, sluiting, reallocatie of remodeling van supermarkten in het marktgebied, aldus onderzoeksbureau Knowledge in Store:

6.1.5 Huurders

Dirk-supermarkt (Detailconsult Supermarkten B.V.)

De Dirk-supermarkt genereert een huurstroom van € 484.819 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten, inclusief de ondergelegen parkeergarage. De separate huurstroom voor de supermarkt bedraagt € 363.914, een vierkante meterprijs van € 184 per jaar. De separate huurstroom voor de parkeergarage bedraagt € 120.905, dit is € 1.259 per parkeerplaats per jaar. De huurovereenkomst is voor het geheel waarbij supermarkt en parkeergarage onlosmakelijk zijn verbonden. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Detailconsult Supermarkten BV en jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 3 oktober 2016 voor een periode van 10 jaar. Na de expiratedatum zijn verlengingsperioden van telkens vijf jaar van toepassing.

Dirk heeft 123 winkels in Nederland. Dirk werd in de jaren veertig van de vorige eeuw in Amsterdam opgericht als melkhandel. De kerngebieden zijn Noord- en Zuid-Holland. Daarnaast heeft Dirk ook supermarkten in Utrecht, Overijssel, Noord-Brabant, Gelderland, Flevoland, Friesland en Zeeland. Dirk is een supermarkt met een sterke focus op prijs-kwaliteit.

Kruidvat (A.S. Watson Property Continental Europe B.V.)

Vanaf 13 oktober 2016 huurt A.S. Watson Property Continental Europe BV een winkelruimte van 331 m² B.V.O., ten behoeve van de exploitatie van een Kruidvat. De jaarlijkse huursom bedraagt € 79.530 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 240 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is aangegaan voor 10 jaar en expireert per 12 april 2026. Na de expiratedatum zal de overeenkomst — behoudens opzegging — worden verlengd voor een periode van vijf jaar.

Dirck III slijterij (Dirck III B.V.)

Dirck III, een landelijke keten actief als slijter, huurt een winkel van 191 m² B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 45.505 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 238 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 13 oktober 2016 voor een periode van tien jaar en expireert per 12 oktober 2026. Huurder heeft kort na de ingangsdatum de huurovereenkomst opgezegd. Beheerder zal op een passend moment in gesprek treden met Dirck III voor een verlenging van de huurovereenkomst.

Beekers-Groente & Fruit (V.O.F. Beekers)

Dit betreft een groentewinkel, welke tevens op de wekelijkse markt in Etten-Leur staat, die een winkel huurt van 191 m² B.V.O. De huurstroom bedraagt € 38.200 per jaar exclusief servicekosten en exclusief BTW (€ 200 per vierkante meter) en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is voor het eerst ingegaan op 13 oktober 2016 voor een periode van 5 jaar en recent verlengd voor een periode van vijf jaar vanwege een verkleining van de winkel van 265 naar 191 m² B.V.O. Na de expiratedatum per 31 maart 2026 zal de overeenkomst — behoudens opzegging — worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Van Boxtel Hoorwinkels (Van Boxtel Hoorwinkels B.V.)

Van Boxtel Hoorwinkels, een landelijke keten met 54 vestigingen, huurt een winkel van 77 m² B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 30.599 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 397 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 20 oktober 2016 voor een periode van vijf jaar en nadien verlegd voor vijf jaar. De huurovereenkomst wordt per 20 oktober 2021 aangepast waarbij het huurniveau € 26.200 per jaar exclusief servicekosten en exclusief BTW bedraagt (€ 340 per vierkante meter). De huurovereenkomst expireert per 19 oktober 2026. Na de expiratedatum per 31 maart 2026 zal de overeenkomst — behoudens opzegging — worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Bakkerij van Disseldorp (Bakkerij van Disseldorp B.V.)

Bakkerij van Disseldorp, een familiebedrijf met 155 jaar bakkershistorie, beschikt over 6 winkelfilialen in de omgeving van Breda. Sinds 13 oktober 2016 huurt Bakkerij van Disseldorp B.V. een winkelruimte van 110 m² B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 25.506 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 232 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is recent doorgerold voor een periode van vijf jaar en expireert per 30 juni 2027. Na de expiratedatum zal de overeenkomst — behoudens opzegging — worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Kaasgenoten (De Kaasgenoten B.V.)

Vanaf 1 juni 2021 huurt De Kaasgenoten BV een winkelruimte van 81 m² B.V.O. ten behoeve van een kaaswinkel. De jaarlijkse huurstroom bedraagt € 19.360 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 239 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op voor een periode van vijf jaar. Na de expiratedatum zal de overeenkomst — behoudens opzegging — worden verlengd voor een periode van vijf jaar.

Leegstaande unit van 80 m² B.V.O.

Thans staat er één winkelunit leeg in het winkelcentrum, welke is gelegen naast Bakkerij van Disseldorp en tegenover Kaasgenoten. De Beheerder zal de komende periode gebruiken om tot een invulling van deze ruimte te komen.

6.1.6 Koopprijs, taxatie

Het vastgoed wordt verworven voor € 10.800.000 Kosten Koper. JLL Taxaties heeft de onderhandse verkoopwaarde ten tijde van de aankoop getaxeerd op € 11.150.000 Kosten Koper (zie sectie 16 voor de vindplaats van het taxatierapport).

6.1.7 Advies Beleggingscommissie-acquisitie Object Etten-Leur

De Beleggingscommissie heeft positief geadviseerd over de acquisitie van het Object in Etten-Leur.

6.2 Bestaande vastgoedportefeuille

6.2.1.1 Jumbo-Supermarkt aan het Johannes Kolplein in Leeuwarden

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

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

6.2.1.2 Beschrijving investering²³

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

Leeuwarden is een stad in het noorden van Nederland en de hoofdstad van de provincie Friesland, de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente Leeuwarden, die meer dan 124.000 inwoners (CBS, januari 2020 tot de 25 grootste

²³ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

gemeenten van Nederland behoort. Daarnaast is het een van de oudste steden van Noord-Nederland. Belangrijke sectoren in de stad zijn de financiële en zakelijke dienstverlening, de overheid en de non-profitsector. De stad is de grootste van de Friese elf steden. In 2018 is Leeuwarden, samen met de Maltese hoofdstad Valletta, de Culturele Hoofdstad van Europa geweest.

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

De zichtbaarheid, en daarmee vindbaarheid en bereikbaarheid van Jumbo-Supermarkt (mede door de zeer goede signing langs de Lekkumerweg-Canadezenlaan en de Groninger Straatweg) is ruim voldoende vanuit alle richtingen. Het winkelcentrum, dat deels naar binnen is gekeerd vormt het centrale en enige punt in de wijk waar men dagelijkse boodschappen kan doen.

Taxateur JLL Taxaties stelt in haar taxatierapport dat het Object een courante omvang heeft voor een supermarktfunctie met ruime gratis parkeergelegenheid. Als zwakte merkt zij op dat Leeuwarden geen Randstad locatie betreft.

Kadastraal is het volgende worden verworven:

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

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

Het complex is op eigen grond gelegen.

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

6.2.1.3 Jumbo-supermarkt aan het Johannes Kolfplein 1 te Leeuwarden

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

De in januari 2018 door Knowledge in Store berekende omzet van de Jumbo-supermarkt, in januari 2018 berekend door Knowledge in Store, bedraagt ruim € 10.500.000 per jaar en is volgens haar ruim voldoende voor een gezonde exploitatie.

6.2.1.4 Supermarkten in Leeuwarden²⁴

In het VPO stelt Knowledge in Store vast dat de schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied van het Johannes Kolfplein past bij de

omvang van het verzorgingsgebied. De Jumbo-Supermarkt aan het Johannes Kolfplein 1 is de enige supermarkt in de wijk, waardoor de koopkrachtbinding in het eigen verzorgingsgebied goed is.

De meest directe concurrentie wordt gevormd door het wijkwinkelcentrum Bilgaardpassage dat geheel nieuw is opgebouwd na een grote brand die dit winkelcentrum een aantal jaren geleden geheel in de as legde. In dit deels naar binnen gekeerde overdekte wijkwinkelcentrum zijn een Albert Heijn en een Aldi gevestigd. Beide supermarkten liggen ieder aan een parkeerterrein dat geheel gratis is conform het zogenaamde 'haltermodel'.²⁵

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

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

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

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

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

6.2.1.5 Huurder

Jumbo-supermarkt (Jumbo Supermarkten Vastgoed BV)

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstream van € 337.507 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meterprijs van € 166 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Jumbo Supermarkten Vastgoed BV (voorheen C1000 Vastgoed BV) en jaarlijks geïndexeerd. Jumbo huurt 2.030 m² B.V.O., waarvan 1.767 m² B.V.O. op de begane grond en 263 m² B.V.O. op de eerste etage. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 april 2009 voor een periode van 10 jaar. Met ingang van 1 april 2019 trad een allonge in werking, waarbij de huurovereenkomst voor 10 jaar is verlengd tot 31 maart 2029. Nadien zijn twee verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing.

Jumbo heeft in 2012 C1000 (Schuitema) overgenomen. Een groot deel van de ruim 300 winkels is, op aanwijzing van de Autoriteit Consument en Markt (ACM), verkocht aan Ahold (80 winkels) en Coop Supermarkten (54 winkels, alsmede het distributiecentrum in Gieten). Nadien werden de resterende circa 110 winkels toegevoegd aan het Jumbo-concern. Door deze overname is Jumbo met ruim 670 supermarkten de op één na grootste supermarktketen van Nederland geworden (na Albert Heijn). In 2015 nam Jumbo de formule

²⁴ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

²⁵ Zie voor een uitleg van het haltermodel: locatus.com/blog/hoe-zorg-je-dat-het-winkelpubliek-alle-uthoeken-van-je-winkelcentrum-bezoekt/.

La Place over uit het faillissement van V&D. In 2018 nam Jumbo samen met Coop, EMTÉ-supermarkten over van Sligro Food Group. Hierbij zijn de 130 winkels van EMTÉ verdeeld over twee derde Jumbo en een derde Coop.

Het moederconcern van het Jumbo-conglomeraat (Jumbo Groep Holding BV) heeft een verklaring als bedoeld in artikel 2:403 Burgerlijk wetboek – een zogenoemde 403-verklaring – bij het handelsregister gedeponeerd. Op grond van die 403-verklaring is het moederconcern hoofdelijk aansprakelijk voor onder meer de verplichtingen uit de huurovereenkomst van de huurder van deze Jumbo-supermarkt (Jumbo Supermarkten Vastgoed BV).

6.2.1.6 Oorspronkelijke koopprijs, waardering

Het vastgoed werd verworven voor € 4.868.500 Kosten Koper. Makelaarskantoor Cushman & Wakefield VOF heeft de onderhandse verkoopwaarde ten tijde van de aankoop getaxeerd op € 4.940.000 Kosten Koper. Per 29 juli 2021 heeft JLL Taxaties het Object Leeuwarden getaxeerd op € 5.400.000 Kosten Koper (zie sectie 16 voor de vindplaats van het taxatierapport).

6.2.2.1 Plus-supermarkt en een winkelunit aan het Van Bruhezedaal te Valkenswaard (Dommelen)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

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

6.2.2.2 Beschrijving investering²⁶

De Plus-supermarkt van 1.888 m² B.V.O. en winkelunit van 84 m² B.V.O., de laatste verhuurd aan een sushi-keten, aan het Van Bruhezedaal in Dommelen maken onderdeel uit van winkelcentrum De Belleman in de dorpskern van Dommelen, dat deel uitmaakt van de gemeente Valkenswaard. De supermarkt is de enige supermarkt in Dommelen.

Dommelen is een kerkdorp gelegen in de streek de Kempen in de provincie Noord-Brabant. Tot 1934 was Dommelen een zelfstandige gemeente. Dommelen ontleent zijn naam aan de rivier de Dommel en is vooral bekend vanwege de Dommelsch brouwerij. In 2019 telde Dommelen 9.245 inwoners (CBS 2019) en de gemeente Valkenswaard ruim 31.200 inwoners (CBS 2020).

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

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

Het winkelcentrum, dat deels naar binnen is gekeerd vormt het centrale en enige punt in de wijk waar men dagelijkse boodschappen kan doen.

Taxateur JLL Taxaties stelt in haar taxatierapport dat het Object een courante omvang heeft voor een supermarktfunctie met ruime gratis parkeergelegenheid. Als zwakte merkt zij op dat Valkenswaard geen Randstad locatie betreft.

Kadastraal is het volgende worden verworven:

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

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

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

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

6.2.2.3 Plus-supermarkt aan het Van Bruhezedaal in Valkenswaard (Dommelen)²⁷

De Plus-vestiging is een moderne en zeer goed bezochte supermarkt. De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van 1.888 m² B.V.O. waarvan 1.765 m² B.V.O. op de begane grond en 123 m² B.V.O. op de eerste etage. De moderne supermarkt is ruim gesorteerd met een versplein, een servicedesk met TNT servicepunt, een tijdschriftenhoek en zelfscanfaciliteiten. De slagerij is in 2018 uitgeroepen tot beste slagerij van Nederland binnen het Plus-concern.

Plus maakt hier deel uit van het naar binnen gekeerde dorpswinkelcentrum 'De Belleman' met daarin naast Plus onder meer een Sushi restaurant, opticien, een bloemen- en plantenwinkel, een ambachtelijke bakker, een Kruidvat Voordeeldrogist, een kaasspeciaalzaak en een AGF speciaalzaak en een Mitra. Daarnaast heeft de Plus-ondernemer een winkelunit gehuurd waarin hij een lunchroom met kantoorboekhandel exploiteert. De Plus-supermarkt wordt geëxploiteerd door een actieve franchisenemer. Het winkelcentrum bestaat uit drie losse winkelblokken die in 1983 zijn gebouwd en in 1998 zijn gerenoveerd.

De in januari 2018 door Knowledge in Store berekende omzet van de Plus-supermarkt bedraagt ruim € 13.500.000 per jaar en is volgens haar ruim voldoende voor een gezonde exploitatie.

6.2.2.4 Supermarkten in Valkenswaard²⁸

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

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

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

Door de overname van de 131 EMTÉ-supermarkten van Sligro B.V. door Jumbo Supermarkten B.V. en Coop Supermarkten B.V. zijn de beide EMTÉ-vestigingen in Valkenswaard sinds april 2018 geremodeld naar de Jumbo-formule. Daarmee is het aantal Jumbo-vestigingen in Valkenswaard gestegen naar drie Jumbo vestigingen. Verwacht werd dat de Autoriteit Consument en Markt zou eisen dat één vestiging zou moeten worden afgestoten. Dit is echter niet het geval gebleken. Inmiddels is de (te) kleine Aldi aan de Handwerkstraat in Valkenswaard gesloten en heeft Aldi derhalve geen vestiging meer in Valkenswaard/Dommelen. In Valkenswaard is echter wel de Albert Heijn vestiging aan de Kardinaal de Jongstraat een Nettorama geworden en is de Jan Linders vestiging aan de Kerverij tevens gesloten. Anno augustus 2020 zijn er geen nieuwe ontwikkelingen bekend voor het marktgebied Valkenswaard/Dommelen.

^{26/27/28} Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

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

6.2.2.5 Huurders

Plus-supermarkt (Plus Vastgoed BV)

De Plus-supermarkt genereert een huurstream van € 354.586 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 188 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Plus Vastgoed BV en jaarlijks geïndexeerd. Plus huurt 1.888 m² B.V.O., waarvan 1.765 m² B.V.O. op de begane grond en 123 m² B.V.O. op de eerste etage. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 oktober 2015 voor een periode van 10 jaar. Nadien zijn er verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing.

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

Sushi restaurant (The Sushi Company Nuenen BV)

Per 1 juli 2020 huurt The Sushi Company Nuenen BV de winkelunit aan het Van Bruhezedaal 12 van 84 m² B.V.O. De huurder betreft een succesvolle lokale sushi-keten. Dit restaurant is haar vierde vestiging. De huurder heeft aanzienlijk geïnvesteerd in de aankleding van de winkelunit. De Beheerder heeft hierin een investeringsbijdrage gedaan van € 15.000. De jaarlijkse huursom bedraagt € 15.844 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 189 per vierkante meter per jaar die jaarlijks wordt geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 juli 2020 voor een periode van vijf jaar. Per 1 juli 2022 is er een breakoptie met een boete van € 9.000 bij gebruik hiervan. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

6.2.2.6 Oorspronkelijke koopprijs, waardering

Het vastgoed werd verworven voor € 5.200.000 Kosten Koper. Makelaarskantoor Cushman & Wakefield VOF heeft de onderhandse verkoopwaarde ten tijde van de aankoop getaxeerd op € 5.270.000 Kosten Koper. Per 29 juli 2021 heeft JLL Taxaties het Object Valkenswaard getaxeerd op € 5.700.000 Kosten Koper (zie sectie 16 voor de vindplaats van het taxatierapport).

6.2.3.1 Albert Heijn-supermarkt met Gall & Gall en Etos drogisterij aan het Basiliekpad 4-8 in IJsselstein²⁹

Het Object heeft de volgende kenmerken:

- Drie huurders van Ahold concern: Albert Heijn van 2.054 m² B.V.O., een Etos en een Gall & Gall
- Goed bereikbare locatie
- Overdekt winkelcentrum nabij binnenstad van IJsselstein
- Supermarkthuurovereenkomst tot en met 31 december 2024
- Goed onderhouden, modern winkelcentrum uit 2003
- Goede parkeervoorzieningen, o.a. met een (betaalde) gemeentelijke parkeergarage onder de winkels

6.2.3.2 Beschrijving investering³⁰

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

Het Object is gelegen op een zichtlocatie in het centrum van IJsselstein direct in het verlengde van de hoofdwinkelstraat, de Bendorperstraat en ligt direct naast het stadhuis en het Fulco Theater. Uitvalswegen, een sneltramverbinding in de richting van Utrecht en een fietspad liggen direct voor de deur waardoor het Object voor alle vormen van vervoer uitstekend bereikbaar is. Er is sprake van uitstekende mogelijkheden voor betaald en vrij parkeren.

IJsselstein is van oorsprong een vestingstad gelegen aan de Hollandse IJssel, direct langs de snelweg A2. De ligging aan de IJssel en de historische sfeer van de binnenstad zijn uitgesproken kwaliteiten van IJsselstein. De forenzenstad heeft bijna 34.500 inwoners (CBS 2019).

Taxateur JLL Taxaties stelt in haar taxatierapport dat het Object een courante omvang heeft voor een supermarktfunctie met ruime parkeergelegenheid. Als zwakte merkt zij op dat het concurrerend aanbod van supermarkten hoog is.

Kadastraal maakt het volgende onderdeel uit van de portefeuille:

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

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

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

Van het Object is een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld door K3H Advies, die in de prognose is verwerkt.

6.2.3.3 Albert Heijn –supermarkt, Etos drogisterij en Gall & Gall aan het Basiliekpad in IJsselstein³¹

Het winkelcentrum van 2.293 m² maakt onderdeel uit van een groter complex dat is opgeleverd in 2003 na ontwikkeling door Ahold Vastgoed. Het complex bestaat uit een parkeergarage, die in eigendom toebehoort aan de gemeente IJsselstein, de winkelruimte en bovengelegen appartementen.

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

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

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

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

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

^{29/30/31} Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

De in januari 2018 door Knowledge in Store berekende omzet van € 11.440.000 per jaar zal volgens haar stabiel zijn en is volgens haar voldoende voor een gezonde exploitatie.

6.2.3.4 Supermarkten in IJsselstein³²

In het VPO stelt onderzoeksbureau Knowledge in Store vast dat de schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied van het Basilekpad past bij de omvang van het verzorgingsgebied.

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

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

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

In het wijkwinkelcentrum De Clinkhoeff is een Jumbo van 866 m² gevestigd. Dit winkelcentrum wil men al jaren moderniseren en uitbreiden met een Lidl supermarkt. Hoewel de vergunning is verleend, is er door onderlinge onenigheid binnen de vereniging van eigenaren nog immer geen aanvang gemaakt met de uitvoering. Doordat de Jumbo-supermarkt verkocht is door de ondernemer aan de Jumbo organisatie, is het de vraag hoe en of de uitbreiding gestalte gaat krijgen.

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

Door de geografische spreiding van voornoemde supermarkten zal toevloeiing en afvloeiing van omzet naar andere supermarkten in IJsselstein beperkt zijn.

6.2.3.5 Huurders

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

De Albert-Heijn-supermarkt genereert een huurstream van € 357.448 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 174 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Ahold Europe Real Estate & Construction BV en jaarlijks geïndexeerd. Albert Heijn huurt 2.054 m² B.V.O., waarvan 1.870 m² B.V.O. op de begane grond en 184 m² B.V.O. op de eerste etage. De huurovereenkomst is ingegaan op 22 december 2003 voor een periode van 10 jaar en is tussentijds (aanvankelijk) verlengd tot en met 31 december 2020. Bij die verlenging is de huur herzien naar het huidige niveau. Nadien zijn er drie verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing, waarna het contract voor onbepaalde tijd wordt voortgezet. Recent is er gebruik gemaakt van een verlengingsperiode van vijf jaar waardoor de huurovereenkomst doorloopt tot en met 31 december 2024, waarna er nog drie verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing blijven. In januari 2020 is een huurvrije periode van twee maanden overeengekomen. Alle overige bepalingen, waaronder eventuele huurherziening, blijven van toepassing.

Albert Heijn is de grootste Nederlandse keten van supermarkten, die eigendom is van Ahold Delhaize. In Nederland heeft het bedrijf 975 winkels en is daarmee de grootste supermarktketen van het land. Daarnaast zijn er 43 filialen in België.

Etos drogisterij (Ahold Europe Real Estate & Construction BV)

De Etos drogisterij genereert een huurstream van € 37.833 per jaar exclusief

BTW en exclusief servicekosten. Dit betekent een vierkante-meter prijs van € 270. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Ahold Europe Real Estate & Construction BV en jaarlijks geïndexeerd. Etos huurt 140 m² B.V.O. De huurovereenkomst is ingegaan op 22 december 2003 en is per 1 januari 2019 verlengd tot en met 31 december 2023. De Etos drogisterij wordt door een franchisenemer geëxploiteerd die tevreden is met de winkel.

Gall & Gall slijterij (Ahold Europe Real Estate & Construction BV)

De Gall & Gall slijterij genereert een huurstream van € 23.177 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit betekent een vierkante-meter prijs van € 234. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Ahold Europe Real Estate & Construction BV en jaarlijks geïndexeerd. Gall & Gall huurt 99 m² B.V.O. De huurovereenkomst is ingegaan op 22 december 2003 en is per 1 januari 2019 verlengd tot en met 31 december 2023.

6.2.3.6 Oorspronkelijke koopprijs, waardering

Het vastgoed werd door het Fonds verworven voor € 6.226.500 Kosten Koper. Makelaarskantoor Cushman & Wakefield VOF heeft de onderhandse verkoopwaarde ten tijde van de aankoop getaxeerd op € 6.200.000 Kosten Koper. Per 29 juli 2021 heeft JLL Taxaties het Object IJsselstein getaxeerd op € 6.620.000 (zie sectie 16 voor de vindplaats van het taxatierapport).

6.2.4.1 Albert Heijn-Supermarkt aan het Prins Willem-Alexanderplein in Vaals

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Albert Heijn-Supermarkt van 2.302 m² B.V.O. met inpandige Etos van 224 m² B.V.O.
- Huurovereenkomst tot en met 27 september 2024
- Ondergelegen parkeergarage met 190 parkeerplaatsen
- Huurovereenkomst met de gemeente Vaals tot 15 oktober 2024
- Centraal gelegen in het dorp Vaals
- Het Object is gebouwd in 2009

6.2.4.2 Beschrijving investering³³

De Albert Heijn-supermarkt van 2.302 m² B.V.O. met een inpandige Etos-drogisterij en ondergelegen parkeergarage aan het Prins Willem-Alexanderplein 5,7 en 23 in Vaals, vormen gezamenlijk een overdekt Object in het centrum van Vaals.

De supermarkt ligt aan de Maastrichterlaan (N278) die enerzijds naar Lemiers en tot aan Maastricht reikt en anderzijds overgaat in de Vaalser Strasse richting het Duitse Aken. Daarmee is het de belangrijkste doorgaande verbinding van Vaals. De bereikbaarheid is als zeer goed te beoordelen. Albert Heijn vervult hier niet alleen een functie voor de gemeente Vaals, maar trekt ook klanten uit Duitsland en België, vooral in de weekenden hetgeen ook met andere winkelopeningstijden te maken heeft. Veel winkels over de grens met België en Duitsland zijn bijvoorbeeld nog op de zondagen gesloten, terwijl in Vaals vrijwel alle winkels op zondag zijn geopend.

Vaals is een plaats en gemeente in het zuidoosten van de provincie Limburg en heeft een inwonertal van 10.099 (CBS 2020). Vaals ligt direct aan de Rijksgrens van Nederland, ten westen van het Duitse Aken en is bijna vastgegroeid aan de Duitse stad. Om die reden kan Vaals gezien worden als een Nederlandse voorstad van Aken.

Taxateur Savills Taxaties noemt in haar taxatierapport als sterke punten van het Object de 190 parkeerplaatsen die in eigendom zijn en dat het de enige Albert Heijn-supermarkt in Vaals is. Als zwakte merkt zij op dat het Object geen uitbreidingsmogelijkheden en een beperkt verzorgingsgebied kent.

Kadastraal maakt het volgende onderdeel uit van de portefeuille:

- gemeente Vaals, sectie A, complex nummer 10588.

³² Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

³³ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, augustus 2019.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

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

StructureGroup BV heeft ten tijde van aankoop een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit is gebleken dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd. Voorts heeft K3H Advies een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld, die in de prognose is verwerkt.

6.2.4.3 Albert Heijn–supermarkt, Etos drogisterij en parkeergarage aan het Prins Willem–Alexanderplein in Vaals³⁴

De Albert Heijn–supermarkt, Etos–drogisterij en parkeergarage maken onderdeel uit van een groter complex dat is opgeleverd in 2009. Het complex bestaat uit een parkeergarage, die in eigendom toebehoort aan het Object, het winkelcentrum en de bovengestane appartementen.

Het winkelcentrum is voornamelijk op de begane grond gelegen en bestaat uit een supermarkt van circa 2.302 m² B.V.O., waarvan circa 153 m² B.V.O. op de 1e etage is gelegen en circa 153 m² B.V.O. in de kelder is gelegen. Onderdeel van de supermarkt is een Etos drogisterij van circa 224 m² B.V.O. De winkels hebben een gezamenlijke entree aan het naastgelegen plein, dat door een tapis–roulant bereikbaar is vanuit de ondergelegen parkeergarage. In de parkeergarage is plaats voor 190 auto's. Deze parkeergarage wordt gehuurd door de gemeente Vaals. De eerste 20 minuten zijn gratis, daarna is het parkeertarief € 0,80 per uur. De parkeerkelder is goed verlicht. Met een parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 100 m² V.V.O. zou Albert Heijn over circa 75 parkeerplaatsen moeten beschikken. De parkeergarage is niet alleen exclusief voor klanten van deze Albert Heijn en Etos maar met het aantal van 190 parkeerplaatsen is er volgens Knowledge in Stores ruime parkeergelegenheid. Laden en lossen geschiedt aan de Maastrichterlaan in een overdekte– en volledig voor de klanten gescheiden laad– en losruimte.

De Albert Heijn en Etos zijn filiaalbedrijven van Ahold Delhaize.

Knowledge in Store heeft in augustus 2019 berekend dat de Albert Heijn–supermarkt op deze locatie een goede omzet realiseert van circa € 16.500.000 per jaar.

6.2.4.4 Supermarkten in Vaals³⁵

In het VPO stelt onderzoeksbureau Knowledge in Store vast dat de schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied van het Prins Willem Alexanderplein past bij de omvang van het verzorgingsgebied. In Vaals zijn drie supermarkten gevestigd en in het nabij gelegen Vijlen vinden we nog een kleine buurtwinkel die vooral een 'vergeten boodschappen functie' vervult.

Aldi is met 1.450 m² V.V.O. aan de Kerkstraat gevestigd en is daarmee in m² V.V.O. voor Albert Heijn de grootste concurrent in Vaals. Aldi is goed zichtbaar en beschikt over parkeergelegenheid aan de achterzijde van het pand. Parkeren is betaald maar het 1e uur wordt door Aldi vergoed. Achter de tegenover gelegen Oliver Outlet zijn nog meer (betaalde) parkeerplaatsen aanwezig, die vooral door bezoekers van deze zaak gebruikt zullen worden. Aldi vervult een functie voor Vaals, maar ook voor Duitse en Belgische bezoekers.

Circa 400 meter ten noorden van Albert Heijn is een Lidl van circa 1.000 m² V.V.O. aan de Sneeuwberglaan gevestigd. Deze discounter ligt enigszins afzijdig van de doorgaande wegen en koopstromen. Lidl beschikt over een eigen parkeerterrein dat met een slagboomsysteem is afgesloten om langparkeerders te kunnen weren. De eerste anderhalf uur parkeren is voor Lidl–klanten gratis.

Op 1,5 kilometer afstand is de Duitse supermarkt HIT Sütterlin aan de Schurzelter Strasse gevestigd. Deze ligt nabij de doorgaande weg met een beperkte zichtbaarheid. Deze supermarkt vervult waarschijnlijk een

wijkoverstijgende functie en trekt ook klanten aan vanuit Vaals. Tevens heeft deze vestiging een aparte drankafdeling (HIT Trinken) tegenover de supermarkt, zoals in Duitsland meer gebruikelijk is. Parkeren (gratis) kan achter deze supermarkt plaatsvinden, maar deze parkeerplaats is ook deels voor bewoners van de bovengestane appartementen bestemd. Op circa 3 kilometer afstand zijn nog een Kaufland, een Lidl en een Aldi Süd aan weerszijden van de Weststrasse gevestigd.

Door de geografische spreiding van voornoemde supermarkten zal toevloeiing en afvloeiing van omzet naar andere supermarkten in Vaals beperkt zijn.

6.2.4.5 Huurders

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

De Albert–Heijn–supermarkt genereerde een huurstroom van € 415.636 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Per 1 december 2019 is er een huurherziening geweest waarbij het huurniveau is verlaagd naar € 345.000 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Met deze huurherziening is rekening gehouden in de prognose. Inmiddels bedraagt het huurniveau € 350.876 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit huurniveau betreft een vierkante meter–prijs van € 152 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Ahold Europe Real Estate & Construction BV en jaarlijks geïndexeerd. Ahold huurt 2.302 m² B.V.O. waarvan 1.996 m² B.V.O. op de begane grond, 153 m² B.V.O. op de eerste etage en 153 m² B.V.O. in de kelder. De huurovereenkomst is ingegaan op 28 september 2009 voor een periode van 10 jaar en is met een optieperiode van 5 jaar verlengd tot en met 27 september 2024. Nadien zijn er drie verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing, waarna het contract telkens voor 5 jaar wordt voortgezet.

Albert Heijn is de grootste Nederlandse keten van supermarkten, die eigendom is van Ahold Delhaize. In Nederland heeft het bedrijf 975 winkels en is daarmee de grootste supermarktketen van het land. Daarnaast zijn er 43 filialen in België.

Parkeergarage met 190 parkeerplaatsen (Gemeente Vaals)

De parkeergarage genereert een huurstroom € 200.612 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door de gemeente Vaals en jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 16 oktober 2009 voor een periode van 10 jaar en is middels een optieperiode van vijf jaar verlengd tot en met 15 oktober 2024.

6.2.4.6 Oorspronkelijke koopprijs, waardering

Het vastgoed is verworven voor € 6.953.000 Kosten Koper. Savills Taxaties heeft de onderhandse verkoopwaarde ten tijde van de aankoop getaxeerd op € 7.390.000 Kosten Koper en per 31 juli 2021 getaxeerd op € 7.550.000 (zie sectie 16 voor de vindplaats van het taxatierapport).

6.2.5.1 Plus–supermarkt en negen winkels in het centrum van Mierlo

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Plus–supermarkt van 2.077 m² B.V.O.
- Supermarkthuurovereenkomst tot en met 31 juni 2028
- Negen dagwinkels van totaal 1.344 m² B.V.O.
- Goed verzorgingsgebied van meer dan 11.000 consumenten³⁶
- Supermarkt en winkelcentrum centraal gelegen in de plaats Mierlo
- Ruime, gratis parkeergelegenheid rondom het winkelcentrum

6.2.5.2 Beschrijving investering³⁷

Het winkelcentrum met daarin de Plus–supermarkt van 2.077 m² B.V.O. en negen winkels van totaal 1.344 m² B.V.O., ligt centraal in Mierlo langs de Margrietstraat en op de hoek met de Dorpsstraat. Vrijwel alle supermarkten en winkels zijn hier geconcentreerd gevestigd, zodat het een levendig centrum is. Tevens is hier de nodige (dag)horeca gevestigd bij het plein waarop ook de markt wordt gehouden en waarbij de grote molen de absolute blikvanger is. De voornaamste winkels van het winkelcentrum zijn aan de Dorpsstraat

^{34/35} Bron: Marktrapport Knowledge in Store, augustus 2019.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

^{36/37} Bron: Marktrapport Knowledge in Store, juli 2019.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

gevestigd met in het midden de in- en uitgang van deze grote Plus-supermarkt. De overige aanbieders in het winkelcentrum zijn 'om de hoek' aan de Margrietstraat gevestigd. Plus heeft tevens een extra in- en uitgang aan de andere zijde die rechtstreeks op het daar gelegen gratis parkeerterrein uitkomt. De zichtbaarheid, vindbaarheid en bereikbaarheid kunnen daarmee als goed worden beoordeeld. Er zijn 10 winkels (inclusief de supermarkt) in dit winkelcentrum gevestigd die samen een aanvullend aanbod vormen. De Plus-supermarkt is in vierkante-meters de meest dominante supermarkt van Mierlo. Het winkelcentrum vervult, net als het overige aanbod aan de Dorpsstraat en Margrietstraat, een beperkt dorp overstijgende functie en trekt bezoekers uit Mierlo en uit de omliggende buitengebieden.

Mierlo is een plaats in de gemeente Geldrop-Mierlo, in de Nederlandse provincie Noord-Brabant. Per 2019 telt de plaats 10.330 inwoners (CBS, januari 2019). Tot 1 januari 2004 was Mierlo een zelfstandige gemeente. In 2004 fuseerde Mierlo met Geldrop tot Geldrop-Mierlo. De kern Mierlo is met ruim 10.000 inwoners de kleinste kern van de fusiegemeente. Mierlo ligt tussen Geldrop en Helmond, aan de rand van het stedelijke gebied van Eindhoven en Helmond. Nabijgelegen kerkdorpen zijn Nuenen, Mierlo-Hout, Lierop en Heeze. Mierlo kent op vrijdag een koopavond. De weekmarkt is op donderdag 09:00 van 12:30 uur in de Margrietstraat.

Op de meerdere parkeergelegenheden in het centrum van Mierlo zijn ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Met een parkeernorm van 4 tot 5 parkeerplaatsen per 100 m² V.V.O. zou Plus alleen over circa 64 tot 80 parkeerplaatsen moeten kunnen beschikken en die zijn ruim aanwezig. Parkeren is hier overal gratis en zonder blauwe zone. Parkeren kan daarmee als ruim voldoende worden beschouwd.

Taxateur Savills Taxaties stelt in haar taxatierapport dat de sterke punten van het Object zijn dat het marktconform is verhuurd en is gelegen in het kernwinkelgebied van Mierlo. Als zwakte merkt zij op dat het Object geen uitbreidingsmogelijkheden en een beperkt verzorgingsgebied kent.

Kadastraal is het volgende verworven:

- gemeente Mierlo, sectie F, nummer 3508 en 7455, indexnummers 5913 tot en met 5917.

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

StructureGroup BV heeft ten tijde van aankoop een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit is gebleken dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd. Voorts heeft K3H Advies een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld, die in de prognose is verwerkt.

6.2.5.3 Plus-supermarkt aan de Dorpsstraat in Mierlo³⁸

De Plus-vestiging is een moderne en zeer goed bezochte supermarkt. De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van 2.077 m² B.V.O. De moderne supermarkt is ruim gesorteerd met een versplein, een uitgebreide servicedesk, een tijdschriftenhoek, zelfscanfaciliteiten, een grote bloemen- en plantenafdeling en een slijterij. Plus voert hier haar 'Briljant' winkelformule. De Plus-supermarkt wordt geëxploiteerd door een actieve franchisenemer.

De omzet van de Plus-supermarkt, berekend in juli 2019, bedraagt ruim € 14.000.000 per jaar en is volgens Knowledge in Store ruim voldoende voor een gezonde exploitatie.

6.2.5.4 Supermarkten in Mierlo³⁹

In het VPO stelt Knowledge in Store vast dat de schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied past bij de omvang hiervan. De Plus-supermarkt aan is de enige supermarkt Plus-formule, waardoor de

koopkrachtbinding in het eigen verzorgingsgebied zeer goed is. Dat wordt bevestigd door de hoge omzet van deze supermarkt.

De directe concurrentie wordt gevormd door de nog redelijk nieuwe locaties van Lidl (geschat 1.200 m² V.V.O.) en een Albert Heijn van 1.056 m² V.V.O. gelegen op korte afstand aan de Margrietstraat. Beide supermarkten hebben een in- en uitgang aan zowel de voorzijde als aan de achterzijde, waar een groot en gratis parkeerterrein is gelegen. Het aantal parkeerplaatsen aan de voorzijde is beperkt en zijn vrijwel de gehele dag druk bezet.

Aan de rand van Mierlo, bij de nieuwbouw en zichtbaar vanaf de Geldropseweg, is een nieuwe Aldi gevestigd van geschat 1.200 m² V.V.O. Parkeerplaatsen zijn ook hier voldoende aanwezig en eveneens gratis.

6.2.5.5 Huurders

Plus-supermarkt (Plus Vastgoed BV)

De Plus-supermarkt genereert een huurstroom van € 302.800 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 146 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Plus Vastgoed BV en jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 juli 2018 voor een periode van 10 jaar. Na de expiratedatum zal de overeenkomst - behoudens opzegging - worden verlengd voor telkens vijf jaar.

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

Bruna boekenwinkel (Bruna B.V.)

Boekwinkel Bruna, een landelijke retailer veelal aanwezig in vergelijkbare winkelcentra, huurt een winkel van 198 m² B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 35.875 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 181 per vierkante meter per jaar en wordt deze jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 april 2018 en loopt tot en met 31 maart 2023. Na de expiratedatum zal de overeenkomst - behoudens opzegging - worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Kruidvat (A.S. Watson Property Continental Europe B.V.)

Vanaf 15 april 2000 huurt A.S. Watson Property Continental Europe BV een winkelruimte ten behoeve van de exploitatie van een Kruidvat. Per 1 oktober 2019 is de winkel vergroot doordat de aanpalende winkel werd toegevoegd. De oppervlakte van deze winkel is nu 460 m² V.V.O. tegen een jaarlijkse huursom van € 82.985 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Per vierkante meter bedraagt de huur € 180 per jaar, jaarlijks te indexeren. Met ingang van 1 februari 2020 is de huurovereenkomst met vijf jaar verlengd en expireert deze per 31 januari 2025. Na de expiratedatum zal de overeenkomst - behoudens opzegging - worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Groentespeciaalzaak (Natuurlijk van der Leest)

Natuurlijk van der Leest, een groenteboer, huurt een winkel van 166 m² B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 20.809 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 125 per vierkante meter per jaar en wordt deze jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 maart 2014 en loopt tot en met 29 februari 2024. Na de expiratedatum zal de overeenkomst - behoudens opzegging - worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Leegstaande unit van 280 m² B.V.O.

Thans staat er één winkelunit leeg in het winkelcentrum, gelegen naast de ingang van de Plus-supermarkt. De Beheerder zal de komende periode gebruiken om tot een invulling van deze ruimte te komen.

^{38/39} Bron: Marktrapport Knowledge in Store, juli 2019.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Schoenmaker (Nils Kalf)

Nils Kalf, een schoenmaker, huurt een winkel van 35 m² B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 6.690 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 191 per vierkante meter per jaar en wordt deze jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 mei 2021 en loopt tot en met 30 april 2026. Na de expiratiedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens één jaar.

Hairstudio Bilo (Tarhan Bilal)

Tarhan Bilal, een kapperszaak, huurt een winkel van 84 m² B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 12.957 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 154 per vierkante meter per jaar en wordt deze jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan 1 september 2019 en loopt tot en met 31 augustus 2024. Na de expiratiedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Sieradenwinkel (BCP van Eekeren)

BCP van Eekeren, een sieradenwinkel, huurt een winkel van 50 m² B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 7.977 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 160 per vierkante meter per jaar en wordt deze jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan 1 augustus 2013 en loopt tot en met 31 juli 2026. Na de expiratiedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Dierenwinkel (BC Arts)

BC Arts, een dierenwinkel, huurt een winkel van 70 m² B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 12.611 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 180 per vierkante meter per jaar en wordt deze jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan 1 januari 2003 en loopt tot en met 31 december 2023. Na de expiratiedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Geldautomaat ABN AMRO Bank (ABN AMRO Bank N.V.)

ABN AMRO Bank N.V. huurt ca. 1 m² B.V.O. ten behoeve van een geldautomaat. De huurovereenkomst is ingegaan per 1 september 2013 en expireert per 31 augustus 2022. Huurder heeft inmiddels de huurovereenkomst opgezegd en resterende huursom tot aan einde contract afgekocht. De Beheerder zal de komende periode gebruiken om tot een invulling van deze ruimte te komen.

6.2.5.6 Oorspronkelijke koopprijs, waardering

Het vastgoed is verworven voor € 6.553.000 Kosten Koper. Savills Taxaties heeft de onderhandse verkoopwaarde ten tijde van de aankoop getaxeerd op € 7.100.000 Kosten Koper en per 31 juli 2021 getaxeerd op € 7.380.000 (zie sectie 16 voor de vindplaats van het taxatierapport).

6.2.6.1 Jumbo Supermarkt in Hoogeveen

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Jumbo-supermarkt van 2.599 m² B.V.O.
- Supermarkthuurovereenkomst tot en met 30 april 2029 met een breakoptie per 30 april 2024
- Goed verzorgingsgebied, enige Jumbo-supermarkt in Hoogeveen
- Locatie in het aan de rand van het centrum in Hoogeveen
- Goede parkeervoorzieningen rondom het object
- Goed onderhouden object dat is gebouwd in 1985 en gerenoveerd in 1997

6.2.6.2 Beschrijving investering⁴⁰

Het winkelcentrum Tamboerpassage vormt de noordelijke entree van het centrale winkelgebied van Hoogeveen. Het L-vormige winkelcentrum Tamboer-passage bestaat uit circa 24 winkels en circa 7 leegstaande units en is grotendeels naar binnen gekeerd met drie in- en uitgangen voor bezoekers. De noordelijke entree ligt direct naast Jumbo en is via het parkeerterrein Markt Zuid goed te bereiken. De bereikbaarheid vanuit noordelijke richting is

derhalve zeer goed. De zichtbaarheid is ruim voldoende vanaf de doorgaande ring en de buitengevel waarop Jumbo dominant staat vermeld. De vindbaarheid is derhalve voor bewoners geen probleem door de bekendheid van het winkelcentrum en van de supermarkt zelf. Jumbo trekt hier omzet uit meerdere delen van Hoogeveen omdat een deel van de bezoekers van het winkelcentrum Tamboerpassage en de binnenstad het bezoek met gedeeltelijke en/of aanvullende boodschappen combineert.

Hoogeveen is een plaats in de gemeente Hoogeveen, in de Nederlandse provincie Drenthe. Per 2019 telt de plaats 55.697 inwoners (CBS, januari 2020). Hoogeveen kenmerkt zich als een plaats met veel stedelijke voorzieningen. Hoogeveen beschikt over uitgebreid winkelaanbod en kent veel werkgelegenheid in de industrie. De weekmarkt vindt plaats op donderdag van 08:30 tot 13:00 uur en op zaterdag van 09:00 tot 17:00 uur en bevindt zich naast de Tamboerpassage.

De parkeergelegenheid is verdeeld over twee parkeerplekken. Aan de noordkant van de Tamboerpassage is er parkeergelegenheid tegen een uurtarief van € 1,70 met een maximum van € 8,50 per dag. Aan de zuidkant is een parkeerterrein in een blauwe zone van een half uur. Concluderend kan de parkeersituatie als voldoende worden beschouwd.

Taxateur Savills Taxaties stelt in haar taxatierapport dat het Object als sterke punten heeft dat het marktconform is verhuurd en de enige Jumbo in Hoogeveen is. Als zwakte merkt zij op dat het Object is gelegen in een winkelcentrum met veel leegstand dat tevens een gedateerde uitstraling kent.

Kadastraal is het volgende verworven:

- gemeente Hoogeveen, sectie O, nummer 8264, 8343 en 8344.

StructureGroup BV heeft ten tijde van aankoop een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit is gebleken dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd. Voorts heeft K3H Advies een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld, die in de prognose is verwerkt.

6.2.6.3 Jumbo-supermarkt aan de Tamboerpassage in Hoogeveen⁴¹

De Jumbo-vestiging is een moderne en zeer goed bezochte supermarkt. De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van 2.599 m² B.V.O. De moderne supermarkt is ruim gesorteerd met een versplein, een grote servicedesk met TNT-servicepunt, een borrelhoek (kleine slijterij), een tijdschriftenhoek en zelfscanfaciliteiten. De supermarkt wordt geëxploiteerd door Jumbo en is geen franchise. De omzet van de Jumbo-supermarkt, berekend in augustus 2019, bedraagt ruim € 14.500.000 per jaar en is volgens Knowledge in Store ruim voldoende voor een gezonde exploitatie.

6.2.6.4 Supermarkten in Hoogeveen⁴²

In het VPO stelt Knowledge in Store vast dat de schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied past bij de omvang hiervan. De Jumbo-supermarkt is de enige supermarkt van de Jumbo-formule, waardoor de koopkrachtbinding in het eigen verzorgingsgebied zeer goed is. Dit wordt bevestigd door de hoge omzet van deze supermarkt.

De directe concurrentie wordt gevormd door een Albert Heijn van 1.745 m² VVO en een Aldi van 1.290 m² VVO aan de Griendtsveenweg in de buurt West. De Aldi heeft zich in 2018 vanuit de Tamboer op deze locatie gevestigd na inkrimping van de Albert Heijn. Beide supermarkten zijn gevestigd in hetzelfde gebouw in een winkelcentrum met veelal landelijk tekens. Er zijn voldoende gratis parkeerplaatsen beschikbaar.

Ten zuiden van de Tamboer in de buurt Venesluis zijn een Nettorama van 1.150 m² VVO aan de Alteveerstraat en een Lidl van 934 m² VVO aan het Schutsplein gevestigd. Dit deel is het zuidwestelijke gedeelte van het centrale winkelgebied van Hoogeveen. Op deze locatie is regelmatig een tekort aan parkeerplaatsen.

^{40/41/42} Bron: Marktrapport Knowledge in Store, augustus 2019.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

6.2.6.5 Huurder

Jumbo-supermarkt (Jumbo Supermarkten BV)

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstream van € 418.896 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 161 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Jumbo Supermarkten BV en jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 maart 2007 en door middel van een allonge per 1 mei 2019 verlengd voor een periode van 10 jaar met een breakmogelijkheid per 30 april 2024. Nadien zijn drie verlengingsperioden van telkens vijf jaar van toepassing.

Jumbo heeft in 2012 C1000 (Schuitema) overgenomen. Een groot deel van de ruim 300 winkels is, op aanwijzing van de Autoriteit Consument en Markt (ACM), verkocht aan Ahold (80 winkels) en Coop Supermarkten (54 winkels, alsmede het distributiecentrum in Gieten). Nadien werden de resterende circa 110 winkels toegevoegd aan het Jumbo-concern. Door deze overname is Jumbo met ruim 580 supermarkten de op één na grootste supermarktketen van Nederland geworden (na Albert Heijn). In 2015 nam Jumbo de formule La Place over uit het faillissement van V&D. In 2018 nam Jumbo samen met Coop, EMTÉ-supermarkten over van Sligro Food Group. Hierbij zijn de 130 winkels van EMTÉ verdeeld over twee derde Jumbo en een derde Coop. Door deze overname groeide Jumbo door naar circa 670 winkels.

Het moederconcern van het Jumbo-conglomeraat (Jumbo Groep Holding BV) heeft een verklaring als bedoeld in artikel 2:403 Burgerlijk wetboek – een zogenoemde 403-verklaring – bij het handelsregister gedeponneerd. Op grond van die 403-verklaring is het moederconcern hoofdelijk aansprakelijk voor onder meer de verplichtingen uit de huurovereenkomst van de huurder van deze Jumbo-supermarkt (Jumbo Supermarkten Vastgoed BV).

6.2.6.6 Oorspronkelijke koopprijs, waardering

Het vastgoed is verworven voor € 6.071.986 Kosten Koper. Savills Taxaties heeft de onderhandse verkoopwaarde ten tijde van de aankoop getaxeerd op € 6.070.000 Kosten Koper en per 31 juli 2021 getaxeerd op € 6.370.000 (zie sectie 16 voor de vindplaats van het taxatierapport).

6.2.7.1 Albert Heijn Supermarkt aan het Bunschoterplein 1 in Ede

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Albert Heijn-supermarkt van 2.129 m² B.V.O.
- Huurovereenkomst tot en met 3 januari 2026
- Goed bereikbare locatie
- Goede parkeervoorzieningen, o.a. met een (betaalde) gemeentelijk parkeerterrein direct naast de supermarkt
- Moderne supermarkt, gebouwd in 2016

6.2.7.2 Beschrijving investering⁴³

De Albert Heijn-supermarkt van 2.023 m² V.V.O. aan het Bunschoterplein 1, ligt in het noordelijke deel van het centrum van Ede. De supermarkt is goed vindbaar en bereikbaar vanaf de uitvalswegen van het centrum. Parkeren geschiedt op het betaalde parkeerterrein direct naast de supermarkt waar een ruime hoeveelheid parkeerplaatsen aanwezig is. Daarnaast is de Q-Parkgarage Markt met 447 parkeerplaatsen op loopafstand. De supermarkt is gelegen op de begane grond van een in 2016 ontwikkeld complex met bovengestegen woningen, welke geen onderdeel vormen van het eigendom.

Ede is een gemeente in de provincie Gelderland, gelegen op de westflank van de Veluwe en de zuidelijke Gelderse Vallei. De gemeente Ede telt 117.175 inwoners (Gemeente Ede, juli 2020) en beslaat zo'n 32.000 hectare en staat daarmee op de 9e plaats van grootste gemeenten in Nederland. Ede is onderdeel van FoodValley, een internationaal en innovatief kennismilieu rondom Agrofood met de Wageningen UR en het World Food Center (WFC) als (inter)nationale magneten. De stad huisvest (boven)regionale bedrijven en voorzieningen op goed bereikbare plekken, zoals het ziekenhuis "de Gelderse Vallei".

De Albert Heijn-supermarkt is gelegen in het noordelijke deel van de buurt Centrum en is onderdeel van de noordkop van het centrale winkelgebied van Ede. Dit deel van het winkelgebied wordt van de rest gescheiden door de Molenstraat. Het nevenaanbod aan de kant van Albert Heijn is beperkt en telt mede meerdere horecagelegenheden. De Albert Heijn-supermarkt is beperkt zichtbaar vanaf de Molenstraat maar goed zichtbaar vanaf de Bunschoterweg. Daarmee ligt de supermarkt enigszins afzijdig van de doorgaande verkeers- en koopstromen maar is goed te bereiken via de Molenstraat, Raadhuisstraat en de Bunschoterweg. De vindbaarheid is ook goed, met name door de bekendheid van Albert Heijn, maar ook door (verlichte) lantaarnpaalborden, aldus Knowledge in Store.

Parkeren geschiedt betaald op parkeerterrein Bunschoterplein (€ 1,67 per uur) direct voor de supermarkt. Er zijn 121 parkeerplaatsen voorhanden die tevens beschikbaar zijn voor bezoekers van het centrum. Met een parkeernorm van 4 tot 5 parkeerplaatsen per 100 m² VVO zou Albert Heijn over 80 tot 100 parkeerplaatsen moeten beschikken. Ter aanvulling is op loopafstand een Q-Parkgarage gesitueerd met 447 parkeerplaatsen. Laden en lossen geschiedt aan de oostzijde van de supermarkt via het parkeerterrein op een kleine laad- en losstrook. Er wordt daardoor weinig tot geen hinder veroorzaakt voor verkeers- en klantenstromen.

Taxateur Savills Taxaties stelt in haar taxatierapport dat het Object als sterke punten heeft dat het marktconform is verhuurd, voldoende parkeergelegenheid kent in de nabije omgeving, dat het Object goed is onderhouden en een goede uitstraling kent. Als zwakte merkt zij op dat het Object slecht zichtbaar is vanaf de Molenstraat en dat voor parkeren in de directe omgeving moet worden betaald.

Kadastraal is het volgende worden verworven:

- gemeente Ede, sectie K, complexaanduiding 18286-A, appartementsindex 8.

Het complex is op eigen grond gelegen.

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

6.2.7.3 Albert Heijn-supermarkt aan het Bunschoterplein 1 te Ede

De Albert Heijn-vestiging is een moderne en goed bezochte supermarkt met een buurt- en wijkfunctie en is in 2016 is opgeleverd conform de laatste formule-uitgangspunten (Albert Heijn Versconcept). De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van 2.129 m² B.V.O. of 2.023 m² V.V.O. De moderne supermarkt is ruim gesorteerd met een versplein, een grote servicedesk met TNT servicepunt, een in pandige Gall&Gall (kleine slijterij) en een tijdschriftenhoek. De supermarkt wordt geëxploiteerd door Albert Heijn en is geen franchise.

De in november 2019 door Knowledge in Store berekende omzet van de Albert Heijn-supermarkt, berekend door Knowledge in Store, bedraagt ruim € 14.560.000 per jaar en is volgens haar ruim voldoende voor een gezonde exploitatie op langere termijn.

6.2.7.4 Supermarkten in Ede⁴⁴

In het VPO stelt Knowledge in Store vast dat de schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied van het Bunschoterplein past bij de omvang van het verzorgingsgebied.

De meest directe concurrentie wordt gevormd door een Boni-supermarkt die op circa 150 meter ten zuiden van de Albert Heijn-supermarkt is gevestigd. Deze supermarkt van 1.600 m² V.V.O. ligt ten zuiden van de Molenstraat aan een groot plein waarop tevens de zaterdagmarkt plaatsvindt. Deze supermarkt is goed zichtbaar en ligt aan en drukke (loop) route in het centrum, waardoor

^{43/44} Bron: Marktrapport Knowledge in Store, november 2019.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Boni ook de nodige passanten bedient. Parkeren geschiedt betaald in de Q-Parkgarage Markt met 447 parkeerplaatsen. Direct naast de supermarkt is een trap en glazen personenlift die van- en naar de parkeergarage leidt. Boni vervult een buurt overstijgende en tevens ook een convenience functie.

Aan de zuidzijde van het centrale winkelgebied van Ede is een Hoogvliet van 2.000 m² VVO aan De Halte gevestigd. Parkeren kan hier betaald geschieden in de Q-Parkgarage De Halte. Hoogvliet heeft een goede zichtlocatie vanaf de Telefoonweg, één van de belangrijke doorgaande wegen van het centrum. Hoogvliet vervult hier met name een buurt- en wijk overstijgende en minder een convenience functie.

In de Indische Buurt is de etnische 'Safari' supermarkt van 400 m² VVO aan de Molenstraat gevestigd. Deze supermarkt heeft een goede zichtlocatie langs de doorgaande weg. Deze supermarkt beschikt echter niet over eigen parkeergelegenheid. Aan de overkant van de weg zijn een paar parkeerplaatsen voorhanden, die vooral door bewoners gebruikt worden. Deze supermarkt vervult een specifieke functie voor specifiek publiek.

In de Bloemenbuurt, direct aan de grens met de Vogelbuurt, is een Albert Heijn van 1.200 m² VVO aan het Rozenplein gevestigd. Deze supermarkt ligt centraal in Ede-Noord en is goed bereikbaar via de Veenderweg en de Hakselseweg. Het nevenaanbod van het buurtwinkelcentrum is voldoende breed, maar wel met enkele kwalitatief minder interessante aanbieders. Parkeren kan hier gratis geschieden voor de supermarkt zonder blauwe zone, maar is enigszins rommelig van indeling en feitelijk zijn er een te beperkt aantal parkeerplaatsen aanwezig. Albert Heijn vervult hier een buurt- en beperkt wijkoverstijgende functie.

In de woonbuurt De Steinen, onderdeel van de wijk Ede Veldhuizen, is het deels naar binnen gekeerde winkelcentrum Bellestein gevestigd. De grote trekkers zijn hier een Jumbo van 1.179 m² VVO en een Lidl van 800 m² VVO. Het winkelcentrum ligt in de noordwestelijke hoek van deze buurt en is goed te bereiken via de Kastelenlaan en de Slotlaan.

Parkeren voor Lidl klanten geschiedt voor de supermarkt op een te klein parkeerterrein voorzien van een blauwe zone met een maximale parkeerduur van 1,5 uur. Dit parkeerterrein is snel vol waardoor klanten en bezoekers regelmatig uitwijken naar het grotere parkeerterrein Bellestein aan de oostzijde van het winkelcentrum. Jumbo klanten parkeren hier tegenover de supermarkt. Hier geldt ook een blauwe zone. Het nevenaanbod is voldoende tot goed. Beide supermarkten vervullen een buurt- en wijkoverstijgende functie.

In de zuidwestelijke hoek van de buurt De Bergen in de wijk Kernhem is het grote winkelcentrum Parkweide met een Albert Heijn van 2.086 m² VVO en een Aldi van 1.200 m² VVO gevestigd. Het nevenaanbod is qua basis en kwaliteit goed, maar qua trekkracht redelijk. Parkeren is gratis, zonder blauwe zone en ruim voldoende aanwezig. Door de ligging aan de Rijksweg (N224) is de bereikbaarheid, zichtbaarheid en vindbaarheid van de supermarkten goed. Beide supermarkten vervullen vooral een wijkfunctie voor dit deel van Ede.

Alle andere supermarkten in Ede zijn op een zodanige afstand gelegen, dat deze evenmin een bedreiging vormen voor de Albert Heijn-supermarkt aan het Bunschoterplein. Er zijn geen verdere aanvragen bekend betreffende vestiging, sluiting, re-allocatie of remodeling van supermarkten in het marktgebied. Alle voormalige EMTÉ vestigingen zijn in 2019 omgebouwd naar Jumbo filialen, aldus Knowledge in Store.

6.2.7.5 Huurder

Albert Heijn-supermarkt (Ahold Europe RE&C BV)

De Albert Heijn-supermarkt genereert een huurstroom van € 380.022 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meterprijs van € 188 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Ahold Europe RE&C BV en jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 4 januari 2016 voor een periode van 10 jaar tot 3 januari 2026. Nadien zijn verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing.

Albert Heijn is de grootste Nederlandse keten van supermarkten, die eigendom is van Ahold Delhaize. In Nederland heeft het bedrijf 975 winkels en is daarmee de grootste supermarktketen van het land. Daarnaast zijn er 43 filialen in België.

6.2.7.6 Koopprijs, taxatie

Het Object Ede is verworven voor € 5.600.000 Kosten Koper. Savills Taxaties heeft de onderhandse verkoopwaarde ten tijde van de aankoop getaxeerd op € 5.860.000 Kosten Koper en per 31 juli 2021 getaxeerd op € 6.100.000 (zie sectie 16 voor de vindplaats van het taxatierapport).

6.2.8.1 Coop- en Aldi-supermarkt en 11 winkelunits aan het Churchillplein in Velp

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Wijkwinkelcentrum van ca. 4.754 m² V.V.O. verdeeld over 13 winkelunits
- Supermarkten Coop en Aldi goed voor 75% totale huurinkomsten
- Coop-Supermarkt van 1.796 m² V.V.O. met een huurovereenkomst tot en met 31 augustus 2030
- Aldi-supermarkt van 1.177 m² V.V.O. met een huurovereenkomst tot en met 11 juli 2027
- Wijkwinkelcentrum met goed verzorgingsgebied
- Ruime, gratis parkeergelegenheid rondom het winkelcentrum
- Modern Object, gebouwd in 2012

6.2.8.2 Beschrijving investering⁴⁵

Winkelcentrum Churchillplein, met daarin een Coop-supermarkt van 1.796 m² V.V.O. en een Aldi-supermarkt van 1.177 m² V.V.O. en elf winkelunits van totaal 1.781 m² V.V.O., is centraal gelegen in de wijk Velp Zuid. Velp is een woonkern in de gemeente Rheden in de provincie Gelderland. Het ligt tussen de Veluwe en de IJssel en grenst zowel aan de plaatsen Rheden en Rozendaal als aan de stad Arnhem. Velp telt 18.300 inwoners (2020). De A12 vormt de scheidingslijn tussen Arnhem en Velp. Andere belangrijke verkeersaders zijn de A348 en de N785. Velp wordt doorkruist door de spoorlijn Arnhem-Zutphen.

In wijkdeel Velp Zuid ten zuiden van de Waterstraat is winkelcentrum Churchillplein parallel aan de doorgaande weg, de President Kennedylaan, gevestigd. De President Kennedylaan is de belangrijkste noord-zuidverbinding van het wijkdeel en sluit tevens aan op de Hoofdstraat, waar het centrale winkelgebied van Velp zich bevindt. Aan de zuidzijde sluit de President Kennedylaan aan op knooppunt Velperbroek en de A12. Tevens ligt het winkelcentrum aan de Waterstraat-Reigerstraat, de belangrijkste oost-west-verbinding van Velp Zuid. Hierdoor is het winkelcentrum vanuit alle richtingen goed zichtbaar en bereikbaar, aldus onderzoeksbureau Knowledge in Store.

De grote trekkers van dit winkelcentrum zijn een Coop-supermarkt van 1.796 m² V.V.O. en een Aldi-supermarkt van 1.177 m² V.V.O. Naast de supermarkten bestaat het Object uit elf winkelunits, waarvan er momenteel één leeg staat. Beheerder is momenteel in gesprek met naastgelegen Aldi-supermarkt om deze leegstaande unit te betrekken bij haar bestaande supermarkt. De overige winkels bestaan o.a. uit een Trekpleister, SNS Bank, Domino's Pizza, kapsalon, bakker, lunchroom, groothandel voor kappersbenodigdheden, groothandel voor onderdelen van huishoudelijke apparaten, dierenkliniek en apotheek.

Parkeren geschiedt voornamelijk op het parkeerterrein aan de zuidzijde van het winkelcentrum. Hier zijn 117 parkeerplaatsen gesitueerd. Er zijn daarnaast nog eens 16 parkeerplaatsen aan de noordzijde aanwezig. Parkeren is gratis middels een blauwe zone met een maximale parkeerduur van 1,5 uur. Parkeren kan als voldoende worden beschouwd. Laden en lossen geschiedt voor Coop- en Aldi-supermarkt aan de oostzijde plaats, via de Meerkoetstraat. Hier is een separate expeditiestraat voor de winkelunits. Verkeers- en klantenstromen ondervinden hierdoor geen hinder van laden en lossen, aldus onderzoeksbureau Knowledge in Store.

⁴⁵ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, november 2019.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Taxateur CBRE stelt in haar taxatierapport dat het Object als sterke punten heeft de staat van onderhoud en de kwaliteit van het Object, bereikbaar per auto en openbaar vervoer en voorzieningen in de directe omgeving. Als zwakte merkt zij de huidige leegstand op.

Kadastraal is het volgende verworven:

- gemeente Velp, sectie C, complex nummer 1886-A indexnummers 359, 360, en 361.

Het complex is op eigen grond gelegen.

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

StructureGroup BV heeft ten tijde van aankoop een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit is gebleken dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd. Voorts heeft StructureGroup BV een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld, die in de prognose is verwerkt.

6.2.8.3 Coop-supermarkt en Aldi-supermarkt aan het Churchillplein te Velp

De Coop-vestiging is een ruime en goed bezochte supermarkt met een moderne uitstraling. De supermarkt is de enige Coop vestiging in Velp en is gevestigd op een oppervlakte van 1.796 m² V.V.O. op de begane grond. De supermarkt is ruim gesorteerd met een versplein, een grote servicedesk met PostNL servicepunt, een borrelhoek (kleine slijterij), een tijdschriftenhoek en pick-up-point faciliteiten.

De omzet van de Coop-supermarkt, in november 2020 berekend door Knowledge in Store, bedraagt ruim € 10.400.000 per jaar en is volgens haar ruim voldoende voor een gezonde exploitatie.

De Aldi-vestiging moderne en volgens de laatste ANIKo (Aldi Nord Instore Konzept) formule ingerichte supermarkt en enige Aldi-supermarkt in Velp. Aldi is gevestigd op een oppervlakte van 1.177 m² V.V.O. op de begane grond. Beheerder is met Aldi in gesprek voor een uitbreiding van de supermarkt met de naastgelegen leegstaande unit van 187 m² V.V.O.

De omzet van de Aldi-supermarkt, in november 2020 berekend door Knowledge in Store, bedraagt circa € 5.200.000 per jaar en is volgens haar ruim voldoende voor een gezonde exploitatie van deze supermarkt.

6.2.8.4 Supermarkten in Velp⁴⁶

In het VPO stelt Knowledge in Store vast dat de schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied van het Churchillplein past bij de omvang van het verzorgingsgebied.

De meest directe concurrentie wordt gevormd door een Jumbo-supermarkt aan de IJsselstraat. Deze supermarkt ligt decentraal in wijkdeel Velp Zuid. Deze Jumbo-supermarkt maakt deel uit van een klein winkelcentrum met een zeer beperkt nevenaanbod, waaronder een bloemist en kringloopwinkel. Het winkelcentrum ligt afzijdig van de doorgaande verkeers- en koopstromen. Parkeren kan hier gratis voor de supermarkt op een S-vormig parkeerterrein. Jumbo vervult hier een beperkte wijkfunctie en realiseert hier al vele jaren een matige omzet, hetgeen hier in de voorgeschiedenis als Super de Boer ook reeds het geval was.

Ter hoogte van de spoorwegovergang bij de Larensteinselaan is een Lidl aan de Nordlaan gevestigd. Voorheen was hier een EMTÉ-supermarkt gevestigd. Lidl heeft deze locatie echter verworven en na de sloop van EMTÉ-supermarkt, een compleet nieuwe supermarkt gerealiseerd met voldoende gratis parkeerterrein op eigen terrein. Deze discounter ligt aan de aanrijroute aan de westzijde van en naar het centrum van Velp, op ongeveer 700 meter afstand van een Albert Heijn-supermarkt. Lidl is goed zichtbaar, bereikbaar en vindbaar met echter een

zeer matig nevenaanbod. Lidl vervult een wijk overstijgende functie en trekt klanten uit geheel Velp en buitengebied.

In Velp Noord is een Albert Heijn van 1.600 m² V.V.O. aan de Hoofdstraat gevestigd. Deze supermarkt ligt aan de westzijde van het centrale winkelgebied van Velp. Hier zijn meerdere landelijk ketens vertegenwoordigd en het nevenaanbod is goed. Albert Heijn is goed bereikbaar vanuit alle richtingen. Door de ligging aan de drukke Hoofdstraat is de zichtbaarheid ook goed. Parkeren is echter betaald en geschiedt aan de noordzijde/achterzijde van de supermarkt. Daartoe heeft de supermarkt een noordelijke- en zuidelijke in- en uitgang. Parkeren is echter beperkt omdat dit parkeerterrein ook voor bezoekers van het nevenaanbod in het centrum van Velp bedoeld is.

In het marktgebied zijn geen andere aanvragen met betrekking tot vestiging, sluiting, uitbreiding, reallocatie of remodeling van supermarkten bekend. Wel doen Winkeliersvereniging BIZ Centrum Velp en de gemeente Rheden momenteel onderzoek naar de mogelijkheid om nog een tweede supermarkt te realiseren in Velp Noord, in de directe nabijheid van de Hoofdstraat om daarmee een 'haltermodel' te vormen samen met Albert Heijn. Een rol die in het nabije verleden door de EMTÉ-supermarkt werd ingevuld en door Lidl is overgenomen. Onderzoeksbureau Knowledge in Store acht de kans dat dit gaat plaatsvinden echter niet groot, mede gezien de hoge aanvangsinvestering. Indien het echter om een reallocatie van een supermarkt in Velp zou gaan zal dit volgens Knowledge in Store niet de Lidl-supermarkt zijn, maar wellicht de Jumbo-supermarkt aan de IJsselstraat. Dit echter onder voorwaarden zoals voldoende V.V.O. en parkeerplaatsen. Indien dit zou geschieden dan is de ontwikkeling vooral een voordeel voor winkelcentrum Churchillplein, daar de Jumbo-supermarkt dan verhuist van het primaire marktgebied naar het secundaire marktgebied aan de andere zijde van de spoorlijn, die hier een geografische barrière vormt.

6.2.8.5 Huurders

Coop-supermarkt (Coop Vastgoed BV)

De Coop-supermarkt genereert een huurstroom van € 337.020 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meterprijs van € 188 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Coop Vastgoed BV en jaarlijks geïndexeerd. Coop huurt 1.796 m² V.V.O. op de begane grond. De huidige huurovereenkomst is ingegaan op 1 september 2020 voor een periode van 10 jaar. Nadien zijn vier verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing.

Coop is al sinds 1891 onderdeel van het Nederlandse levensmiddelenlandschap. Als coöperatie met een geschiedenis van 130 jaar heeft zij inmiddels ruim 300 supermarkten in Nederland. Alle filialen worden aangestuurd door zelfstandig ondernemers. De supermarkten opereren onder de namen Coop, CoopCompact en Coop Vandaag. Via Coop.nl kunnen klanten ook online boodschappen bestellen.

Het moederconcern (Coop Holding BV) heeft een verklaring als bedoeld in artikel 2:403 Burgerlijk wetboek – een zogenoemde 403-verklaring – bij het handelsregister gedeponeerd. Op grond van die 403-verklaring is het moederconcern hoofdelijk aansprakelijk voor onder meer de verplichtingen uit de huurovereenkomst van de huurder van deze Coop-supermarkt (Coop Vastgoed BV).

Aldi-supermarkt (Aldi Vastgoed BV)

De Aldi-supermarkt genereert een huurstroom van € 213.169 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meterprijs van € 181 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Aldi Vastgoed BV en jaarlijks geïndexeerd. Aldi huurt 1.117 m² V.V.O. op de begane grond. De huidige huurovereenkomst is ingegaan op 12 juli 2012 voor een periode van 10 jaar, welke recent met een periode van vijf jaar verlengd is tot 11 juli 2027. Beheerder is met Aldi in gesprek voor een uitbreiding van de supermarkt met de naastgelegen leegstaande unit van 187 m² V.V.O.

⁴⁶ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, november 2020.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Aldi is één van de grootste Europese detailhandelsondernemingen met ongeveer 500 winkels in Nederland. Het concern is een internationaal opererende Duitse keten van discount-supermarkten, opgericht in 1946. Het concern bestaat uit twee zelfstandige bedrijven, Aldi Nord en Aldi Süd. Samen bezitten zij wereldwijd circa 7.600 filialen. Aldi Nord is actief in Nederland en opereert in Europa ook in België, Denemarken, Duitsland, Frankrijk, Luxemburg, Polen, Portugal en Spanje.

Trepleister (A.S. Watson Property Continental Europe B.V.)

Vanaf 15 november 2016 huurt A.S. Watson Property Continental Europe BV een winkelruimte van 293 m² V.V.O., ten behoeve van de exploitatie van een Trepleister. De jaarlijkse huursom bedraagt € 30.743 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 105 per vierkante meter per jaar en wordt deze jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst expireert per 14 november 2025. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Mado Plaza lunchroom (Wang & Chen V.O.F.)

Sinds 21 december 2012 huurt Wang & Chen V.O.F. een winkelruimte van 134 m² V.V.O., ten behoeve van de exploitatie van een lunchroom en snackbar. De jaarlijkse huursom bedraagt € 25.835 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 192 per vierkante meter per jaar en wordt deze jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst expireert per 20 december 2022. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

PartsNL (Crooijmans Tijdink V.O.F.)

PartsNL is een Nederlandse winkelketen gespecialiseerd in reparatieonderdelen voor huishoudelijke apparaten. Naast een webshop beschikt PartsNL over 22 vestigingen verspreid over Nederland. Vanaf 1 oktober 2021 huurt PartsNL een winkelruimte van 274 m² V.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 24.840 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 91 per vierkante meter per jaar en wordt deze jaarlijks geïndexeerd. Huurder heeft een huurvrije periode van totaal vier maanden, verdeeld over drie jaar. De huurovereenkomst expireert per 30 september 2027. Huurder heeft een breakoptie per 1 oktober 2024 met een opzegtermijn van zes maanden. De boete voor het uitoefenen van deze breakoptie bedraagt 1,5 maand van de op dat moment geldende huursom. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Hair Mix Velp (V.O.F. van den Berg Kappersbenodigdheden)

Hair Mix Velp is onderdeel van Hair Mix Nederland, een winkel met webshop voor kappersbenodigdheden en zeven vestigingen verspreid over Nederland. Hair Mix Velp huurt aan het Churchillplein 2a-3 een winkelruimte van 242 m² V.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 23.752 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 98 per vierkante meter per jaar en wordt deze jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 15 juni 2014 voor een periode van vijf jaar en expireert per 14 juni 2024. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

SNS Bank (Siebes Financieel Advies B.V.)

Ten behoeve van een SNS Bankfiliaal huurt Siebes Financieel Advies B.V. een winkelruimte van 131 m² V.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 17.482 exclusief servicekosten en exclusief BTW compensatie. Gemiddeld bedraagt de huur € 131 per vierkante meter per jaar en wordt deze jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan per 1 juli 2015 voor een periode van vijf jaar en is daarna verlengd met een optieperiode van vijf jaar. De huurovereenkomst expireert derhalve per 30 juni 2025. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Bakker Hilvers (Bakkerij Hilvers B.V.)

Bakker Hilvers is Arnhems oudste bakkersbedrijf en beschikt over 14 winkel-filialen waarvan negen in Arnhem, één in Velp, één in Huissen, één in Rheden, één in Duiven en één in Oosterbeek. Er werken ruim 100 medewerkers.

Sinds 1 juli 2012 huurt Bakkerij Hilvers B.V. een winkelruimte van 85 m² V.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 21.510 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 253 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is recent doorgerold voor een periode van vijf jaar en expireert per 30 juni 2027. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Domino's Pizza (Domino's Pizza Netherlands BV)

Dit betreft een pizza afhaalrestaurant Domino's, een landelijke keten. Deze vestiging betreft de enige van Domino's in Velp. Het afhaalrestaurant heeft een oppervlakte van 108 m² V.V.O. De unit genereert een huurstream van € 21.317 per jaar exclusief servicekosten en exclusief BTW (€ 197 per vierkante meter) en deze huur wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 10 juli 2012 en is per 9 juli 2021 jaarlijks opzegbaar.

Kliniek Velperbroek (Kliniek voor Gezelschapsdieren B.V.)

Kliniek voor Gezelschapsdieren Velperbroek maakt onderdeel uit van Kliniek voor Gezelschapsdieren in Dieren. Naast de kliniek in Dieren heeft huurder tevens een vestiging in Brummen. Sinds 1 augustus 2014 huurt Kliniek voor Gezelschapsdieren B.V. een praktijkruimte van 187 m² V.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 20.603 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 110 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is recent doorgerold voor een periode van twee jaar en expireert per 31 juli 2023. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens twee jaar.

Kapsalon Lana (S.J. Tofik)

Ten behoeve van een kapsalon huurt dhr. S.J. Tofik een winkelruimte van 92 m² V.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 18.781 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 204 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan per 1 juli 2017 voor een periode van vijf jaar en is recent doorgerold voor een periode van vijf jaar. De huurovereenkomst expireert derhalve per 30 juni 2027. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Alliance Apotheek (Alliance Apotheek B.V.)

Alliance Apotheek is onderdeel van Alliance Healthcare, een van de grootste groothandels in farmaceutische en zelfzorg producten in Europa, en huurt ten behoeve van een Boots apotheek een winkelruimte van 49 m² V.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 5.916 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 120 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan per 1 augustus 2014 en expireert per 31 juli 2024. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

6.2.8.6 Oorspronkelijke koopprijs, waardering

Het vastgoed werd verworven voor € 11.755.000 Kosten Koper. CBRE Taxaties BV heeft de onderhandse verkoopwaarde ten tijde van de aankoop getaxeerd op € 11.700.000 Kosten Koper (zie sectie 16 voor de vindplaats van het taxatierapport).

6.2.9.1 Lidl Supermarkt aan de Markt 50 in Hardenberg

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Lidl-supermarkt van 1.648 m² V.V.O.
- Goed verzorgingsgebied
- Huurovereenkomst tot en met 31 maart 2027
- Goed bereikbare centrumlocatie
- Goede parkeervoorzieningen, o.a. met een (betaald) gemeentelijk parkeerterrein direct naast de supermarkt
- Moderne supermarkt, gebouwd in 1995

6.2.9.2 Beschrijving investering⁴⁷

De Lidl-supermarkt van 1.648 m² V.V.O. aan de Markt 50, is gelegen in het centrum van Hardenberg. De supermarkt is goed vindbaar en bereikbaar vanaf de uitvalswegen van het centrum. Parkeren geschiedt op het betaalde parkeerterrein direct naast de supermarkt waar een ruime hoeveelheid parkeerplaatsen aanwezig is. De supermarkt is gelegen op de begane grond van een in 1995 ontwikkeld complex met bovengelige woningen, welke geen onderdeel vormen van het eigendom.

Hardenberg is een stad en gemeente aan de Overijsselse Vecht in de provincie Overijssel. De plaats Hardenberg heeft 19.490 inwoners (CBS 2021). De stad Hardenberg heeft de afgelopen jaren een metamorfose ondergaan door stadsvernieuwing. In het centrum wordt op grote schaal nieuw gebouwd. Een groot aantal nieuwe winkels en appartementen rond het marktplein is in 2008 gereed gekomen. Ook is een nieuw gemeentehuis gebouwd in een nieuw aangelegd park. Daarnaast worden nieuwe woningen gebouwd in het gebied Marsch-Kruserbrink. De verkeersinfrastructuur van Hardenberg wordt de komende jaren verbeterd. Hardenberg is bereikbaar over de weg over de N343 en N34 die van Zwolle naar Emmen loopt en verder gaat richting Groningen. Ook de N36 die uit de richting Almelo komt, kruist vlak bij Hardenberg de N34, en sluit bij Ommen op de N48 aan. De N343 loopt van Oldenzaal naar Hardenberg om vervolgens hier over de N34 heen te gaan en ten noorden van Lutten aan te sluiten op de N377.

In het centrum van Hardenberg zijn vier elkaar min of meer aanvullende supermarkten gevestigd. Via een parkeerinformatiebord worden de verschillende parkeermogelijkheden goed aangeduid, waarbij voor het gehele centrum betaald parkeren geldt. Deze vier supermarkten zijn goed te bereiken via de ring die om het centrum heen gevormd wordt. Het overgrote deel van de winkels is gevestigd aan de Markt, Voorstraat en het Oosteinde. De Lidl-supermarkt is gevestigd aan de Markt en goed bereikbaar via de Havenweg, die tevens naar het parkeerdek leidt. Bezoekers van buiten en toeristen worden door de borden centrum te volgen ook naar het winkelhart van Hardenberg geleid. Het neven-aanbod aan de Markt waaraan de Lidl-supermarkt is gelegen, kan als zeer levendig en goed worden beschouwd, aldus onderzoeksbureau Knowledge in Store.

De Lidl-supermarkt is enigszins beperkt zichtbaar doordat de supermarkt met de in- en uitgang naar de Markt is gericht en naar het hier gelegen parkeerdek op circa 25 meter afstand. Laden en lossen geschiedt aan de zijkant van de supermarkt. Er wordt daardoor geen hinder veroorzaakt voor verkeers- en klantenstromen.

De vindbaarheid wordt door onderzoeksbureau Knowledge in Store goed beoordeeld, mede door de bekendheid van deze locatie waar voorheen ook al een Super de Boer- en later Jumbo- formule waren gevestigd. Door de geografische ligging van het winkelhart en opzet van het centrum en de wijkdelen in Hardenberg, vervult deze enige Lidl-supermarkt in dit grootschalige marktgebied van Hardenberg en omliggende kernen een duidelijke functie en is tevens groot genoeg om als Lidl-supermarkt te kunnen voldoen aan de eisen van deze formule, aldus Knowledge in Store. Dit wordt tevens versterkt door de geringe spreiding van de concurrenten en het uitgebreide nevenaanbod met veel vestigingen van landelijk opererende ketenbedrijven en de aanwezigheid van tevens veel horeca (met terrassen). In combinatie met een goede parkeervoorziening op korte loopafstand is deze Lidl-supermarkt een moderne voorziening en vervult een stads overstijgende functie. Lidl trekt daarmee klanten uit de wijde omgeving alsmede toeristen die in de regio Hardenberg hun vakantie(s) doorbrengen.

Parkeren geschiedt betaald op het naastgelegen parkeerterrein (€ 1,15 per uur). Het ruim opgezette parkeerterrein is tevens beschikbaar voor bezoekers van het centrum. Het parkeerterrein bevindt zich op een loopafstand van circa 25 meter van de ingang van de Lidl-supermarkt en wordt door onderzoeksbureau Knowledge in Store als goed beoordeeld.

Taxateur JLL Taxaties stelt in haar taxatierapport dat het Object als sterke punten heeft dat het volledig is verhuurd, is gelegen in de dorpskern, voldoende parkeergelegenheid kent en een breed gevelfront heeft. Als zwakte merkt zij op dat het Object een appartementsrecht betreft met een minderheidsaandeel in de VvE en dat er sprake is van betaald parkeren (uurtarief € 1,15).

Kadastraal is het volgende worden verworven:

- gemeente Hardenberg, sectie A, complexaanduiding 5406-A, appartementsindex 1. Verworven zijn de appartementsrechten die onderdeel vormen van de vereniging van eigenaren.

Het complex is op eigen grond gelegen.

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

6.2.9.3 Lidl-supermarkt aan de Markt 50 te Hardenberg

De Lidl-vestiging is de enige Lidl-supermarkt in Hardenberg en betreft een moderne en goed bezochte supermarkt, die een plaats overstijgende functie kent. De Lidl-supermarkt is hier sinds 2016 gevestigd conform de laatste formule-uitgangspunten. De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van 1.648 m² V.V.O. De moderne supermarkt is ruim gesorteerd en is groot genoeg om aan de toekomstige eisen van Lidl te voldoen, aldus Knowledge in Store. De supermarkt wordt geëxploiteerd door Lidl en is geen franchise.

De huidige omzet van de Lidl-supermarkt, berekend door onderzoeksbureau Knowledge in Store, bedraagt ruim € 11.544.000 per jaar en heeft door de groei van het aantal inwoners van Hardenberg een potentieel om door te groeien naar een omzet van € 12.636.000. Deze omzetten zijn volgens Knowledge in Store ruim voldoende voor een gezonde exploitatie op langere termijn.

6.2.9.4 Supermarkten in Hardenberg⁴⁸

In het VPO stelt onderzoeksbureau Knowledge in Store vast dat de schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied van de Markt past bij de omvang van het verzorgingsgebied.

In het centrum van Hardenberg zijn vier grote supermarkten gevestigd die elkaar redelijk aanvullen. Hiervan zijn er twee actief in het full-service segment, en twee in het discount-segment, waaronder de Lidl-supermarkt aan de Markt 50.

Aan het Van Wevelinckhovenplein 60 is een Albert Heijn-supermarkt van 2.200 m² V.V.O. gevestigd en aan de Admiraal Helfrichstraat 1 een Jumbo-supermarkt van 1.444 m² V.V.O. Deze supermarkten worden aangevuld door een Aldi-supermarkt van circa 800 m² V.V.O. aan het Israël Emanuelplein. Evenals de Lidl-supermarkt aan de Markt 50 zijn deze supermarkten gevestigd aan een betaalde parkeervoorziening. Betaald parkeren geldt overigens voor het gehele centrum van Hardenberg en de parkeervoorzieningen staan goed aangegeven op de doorgaande wegen in het centrum. Alle supermarkten zijn derhalve goed te bereiken en maken alle deel uit van het ruime (neven)aanbod die er voor zorgdragen dat Hardenberg centrum een regio functie vervult, aldus Knowledge in Store.

Nabij het centrum, aan de oostzijde van de spoorlijn die Hardenberg doorsnijdt, is een Plus-supermarkt van 951 m² V.V.O. gevestigd aan een gratis en voldoende groot parkeerterrein. Deze Plus-supermarkt is hier solitair gevestigd en vervult daarmee vooral een wijkfunctie. Dit geldt ook voor de Spar-supermarkt van 400 m² V.V.O. die aan het Jupiterplein is gevestigd in de wijk aan de zuidzijde van Hardenberg aan de andere zijde van de rivier de Overijsselse Vecht die Hardenberg doorsnijdt. Ook hier geldt dat parkeren

⁴⁷ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, juli 2021.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

⁴⁸ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, juli 2021.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

gratis is op een voldoende groot parkeerterrein. Spar vervult hier een buurt- en deels wijkfunctie.

Aan de noordzijde van de N34, is een modern wijkwinkelcentrum gevestigd met een Aldi-supermarkt van circa 1.000 m² V.V.O. aan een gratis parkeerterrein. Naast een hard-discount functie vervult Aldi hier ook de functie van wijksupermarkt als enige aanbieder in deze grote nieuwbouwwijk die aankomende jaren verder zal groeien.

Alle andere supermarkten in Hardenberg zijn op een zodanige afstand gelegen, dat deze evenmin een bedreiging vormen voor de Lidl-supermarkt aan de Markt. Er zijn geen verdere aanvragen bekend met betrekking tot vestiging, sluiting, reallocatie of remodeling van supermarkten in het marktgebied, aldus onderzoeksbureau Knowledge in Store.

6.2.9.5 Huurder

Lidl-supermarkt (Lidl Nederland GmbH)

De Lidl-supermarkt genereert een huurstream van € 272.780 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meterprijs van € 164 per jaar. Per 1 april 2022 is er sprake van een huurherziening naar een huurniveau van € 235.000 (€ 142 per vierkante meter) per jaar, waarmee een marktconform huurniveau wordt bereikt. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Lidl Nederland GmbH en jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 april 2007 voor een periode van 10 jaar. Deze is per 1 april 2017 verlengd voor een volgende termijn van 10 jaar tot 31 maart 2027. Lidl heeft per 1 mei 2016 de huurovereenkomst van Jumbo overgenomen middels een indeplaatsstelling. Na de expiratedatum zijn verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing.

Lidl heeft inmiddels 437 winkels in Nederland. Lidl werd in de jaren dertig van de vorige eeuw in Duitsland opgericht als groothandel in groenten en fruit. In de jaren zeventig opende Lidl in Duitsland het eerste filiaal. Inmiddels is de Schwarz-groep, waartoe Lidl behoort, een van de grootste ondernemingen in de levensmiddelenhandel in Europa en daarbuiten. In Nederland is Lidl sinds 1996 actief.

6.2.9.6 Koopprijs, taxatie

Het vastgoed werd verworven voor € 4.250.000 Kosten Koper. JLL Taxaties heeft de onderhandse verkoopwaarde ten tijde van de aankoop getaxeerd op € 4.300.000 Kosten Koper (zie sectie 16 voor de vindplaats van het taxatierapport).

6.2.9.7 Advies Beleggingscommissie acquisitie Object Hardenberg

De Beleggingscommissie heeft positief geadviseerd over de acquisitie van het Object in Hardenberg.

6.2.10.1 Jumbo-supermarkt met zes winkelunits en vier gezondheidsunits

aan de Rudolf Steinerlaan in Zutphen

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Wijkwinkelcentrum van 3.098 m² V.V.O.
- Jumbo-supermarkt van 1.610 m² V.V.O.
- Supermarkthuurovereenkomst tot en met 31 december 2028
- Zes dagwinkels aangevuld met vier gezondheid gerelateerde huurders van totaal 1.488 m² V.V.O.
- Supermarkt en winkelcentrum centraal gelegen in de wijk De Leesten
- Ruime, gratis parkeergelegenheid rondom het winkelcentrum

6.2.10.2 Beschrijving investering⁴⁹

Winkelcentrum De Leesten, met daarin de Jumbo-supermarkt van 1.610 m² V.V.O. en tien units van totaal 1.488 m² V.V.O., is centraal gelegen in de wijk De Leesten in het zuidoosten van Zutphen. Zutphen is een stad in de provincie Gelderland, gelegen aan de rivier de IJssel. Het is de hoofdplaats van de

gemeente Zutphen met 48.099 inwoners (CBS 1 januari 2021). Zutphen is een voormalige Hanzestad met een historisch centrum welke tevens veel toeristen weet te trekken.

De bouw van de wijk De Leesten is gestart in begin jaren '90 van de vorige eeuw en is opgedeeld in Leesten-West en Leesten-Oost. Het westelijke gedeelte is volledig afgerond, Leesten-Oost is volop in ontwikkeling. De wijk wordt gekenmerkt door veel groen en water, waarbij wordt gestuurd op een autoluwe omgeving. In de directe omgeving zijn onder andere een basisschool en een skatepark gevestigd, alsmede een lokale voetbalclub. Sinds 1 januari 2020 telt de wijk meer dan 8.500 inwoners. Het object is gebouwd tussen 2008 – 2010 en is gelegen in de plint van twee appartementencomplexen, die niet tot het onderhavige Object behoren. Het winkelcentrum vervult vooral een wijkfunctie. Door de centrale ligging in de wijk is het Object goed zichtbaar en bereikbaar. De Leesten wordt goed ontsloten door de N314, die als zuidelijke ringweg voor Zutphen fungeert. Vanuit Warnsveld is er geen directe verbinding voor automobilisten, waarmee het verzorgingsgebied afgebakend is.

De Jumbo-supermarkt was voorheen een Super de Boer vestiging, maar wordt sinds de overname door Jumbo als Jumbo-supermarkt geëxploiteerd door een actieve en ondernemende franchisenemer. Naast de supermarkt bestaat het Object uit tien units, waarvan zes dagwinkels aangevuld met vier gezondheid gerelateerde huurders, die samen een aanvullend aanbod vormen. De dagwinkels bestaan uit een Big Bazar, Trekpleister, Primera, slager, bloemist en sushi-afhaal restaurant. De gezondheidsunits bestaan uit een tandarts, sportschool, fysiotherapeut en dierenkliniek.

Parkeren is gratis en kan ruim plaatsvinden op de centrale parkeerplaats waar ook de drie winkelwagenstallingen van de Jumbo-supermarkt zijn geplaatst. Aan de voorzijde langs de toegangsweg zijn tevens gratis parkeerplaatsen gesitueerd, die deels ook gebruikt worden door bewoners van de bovengenoemde appartementen en bezoekers aan de gezondheidsunits die hier zijn gevestigd. Parkeren kan als ruim voldoende worden beschouwd. Laden en lossen geschiedt voor de Jumbo-supermarkt separaat van de verkeers- en klantenstromen.

Taxateur JLL Taxaties stelt in haar taxatierapport dat het Object als sterke punten heeft dat het volledig verhuurd is, goed is onderhouden en een courante omvang heeft. Als zwakte merkt zij op dat er een relatief klein parkeerterrein aanwezig is en dat Zutphen matig bereikbaar is.

Kadastraal is het volgende verworven:

- gemeente Zutphen, sectie O, nummer 3247, 3249 A1, 3250 A1 en 3787.

Verworven zijn de appartementsrechten die onderdeel vormen van de vereniging van eigenaren.

Het complex is op eigen grond gelegen.

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

6.2.10.3 Jumbo-supermarkt aan de Rudolf Steinerlaan in Zutphen⁵⁰

De Jumbo-vestiging is een moderne en goed bezochte supermarkt. De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van 1.610 m² V.V.O. De moderne supermarkt is ruim gesorteerd met een versplein, een uitgebreide servicedesk, een tijdschriftenhoek, zelfscanfaciliteiten, een grote bloemen- en plantenafdeling en een slijterij. Daarnaast beschikt de supermarkt over een Pick Up Point en er wordt tevens thuisbezorgd. De Jumbo-supermarkt wordt geëxploiteerd door een actieve franchisenemer, die tevens een Jumbo-supermarkt in Brummen exploiteert.

De huidige omzet van de Jumbo-supermarkt, berekend door onderzoeksbureau Knowledge in Store, bedraagt ruim € 11.700.000 per jaar en heeft door de

^{49/50} Bron: Marktrapport Knowledge in Store, juli 2021.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

groei van het aantal inwoners van Zutphen een potentieel om door te groeien naar een omzet van € 12.740.000. Deze omzetten zijn volgens Knowledge in Store ruim voldoende voor een gezonde exploitatie op langere termijn.

6.2.10.4 Supermarkten in Zutphen⁵¹

In het VPO stelt onderzoeksbureau Knowledge in Store vast dat de schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied past bij de omvang hiervan.

De directe concurrentie wordt vooral gevormd door winkelcentrum Dreiumme in Warnsveld met een Albert Heijn-supermarkt van 2.000 m² V.V.O. aan de Runneboom. Dit winkelcentrum kent een divers winkelaanbod waar tevens iedere woensdag een weekmarkt is. Warnsveld is volgens Knowledge in Store een min of meer afgescheiden marktgebied van Zutphen en is gelegen tegen woonwijk De Leesten, maar vanuit De Leesten matig bereikbaar. De Albert Heijn-supermarkt wordt hier geëxploiteerd door de Ten Have groep die in het oosten van het land meerdere Albert Heijn vestigingen, maar ook Gall&Gall, Etos en Hema franchise vestigingen exploiteert.

Circa 250 meter ten noorden van winkelcentrum Dreiumme in Warnsveld is een Lidl-supermarkt van circa 1.200 m² V.V.O. aan de Breegraven gevestigd. Deze Lidl-supermarkt is goed bereikbaar, maar ligt volgens onderzoeksbureau Knowledge in Store enigszins buiten de doorgaande koopstromen. Parkeren geschiedt gratis op eigen terrein. Het is tevens de dichtstbijzijnde hard-discount vestiging voor de inwoners van de woonwijk De Leesten en voor het buitengebied ten oosten van Zutphen.

Alle andere supermarkten in Zutphen zijn op een zodanige afstand gelegen, dat deze evenmin een bedreiging vormen voor de Jumbo-supermarkt aan de Rudolf Steinerlaan. Er zijn geen verdere aanvragen bekend met betrekking tot vestiging, sluiting, reallocatie of remodeling van supermarkten in het marktgebied, aldus Knowledge in Store.

6.2.10.5 Huurders

Jumbo-supermarkt (Jumbo Supermarkten B.V.)

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstream van € 252.380 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 157 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Jumbo Supermarkten B.V. en jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 januari 2019 voor een periode van 10 jaar. Na de expiratiedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Jumbo heeft in 2012 C1000 (Schuitema) overgenomen. Een groot deel van de ruim 300 winkels is, op aanwijzing van de Autoriteit Consument en Markt (ACM), verkocht aan Ahold (80 winkels) en Coop Supermarkten (54 winkels, alsmede het distributiecentrum in Gieten). Nadien werden de resterende circa 110 winkels toegevoegd aan het Jumbo-concern. Door deze overname is Jumbo met ruim 580 supermarkten de op één na grootste supermarktketen van Nederland geworden (na Albert Heijn). In 2015 nam Jumbo de formule La Place over uit het faillissement van V&D. In 2018 nam Jumbo samen met Coop, EMTÉ-supermarkten over van Sligro Food Group. Hierbij zijn de 130 winkels van EMTÉ verdeeld over twee derde Jumbo en een derde Coop. In 2021 heeft Jumbo een 50% aandeel in Hema verworven. Ultimo 2020 telde het concern 687 supermarkten en circa 100.000 medewerkers.

Big Bazar B.V. (Big Bazar B.V.)

Big Bazar, een landelijke retailer actief als discounter en veelal aanwezig in vergelijkbare winkelcentra, huurt een winkel van 296 m² V.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 41.087 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 139 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 september 2019 voor een periode van vijf jaar en expireert per 31 augustus 2024.

Na de expiratiedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Trekpleister (A.S. Watson Property Continental Europe B.V.)

Vanaf 14 april 2011 huurt A.S. Watson Property Continental Europe BV een winkelruimte van 243 m² V.V.O., ten behoeve van de exploitatie van een Trekpleister. De jaarlijkse huursom bedraagt € 29.631 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 122 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst expireert per 13 april 2023. Na de expiratiedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Claro Tandheelkunde (Claro Tandheelkunde B.V.)

Claro Tandheelkunde, een tandartsenpraktijk en één van de vier gezondheidsunits in het Object, huurt een praktijkruimte van 182 m² V.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 22.484 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 124 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 november 2018 en loopt tot en met 31 oktober 2023. Na de expiratiedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

De Graafschap Dierenartsen (Evidensia NL Dierenklinieken B.V.)

De Graafschap Dierenartsen, onderdeel van het landelijk opererende Evidensia NL Dierenklinieken B.V. en één van de vier gezondheidsunits in het Object, huurt een praktijkruimte van 90 m² V.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 22.074 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 246 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 augustus 2019 voor een periode van tien jaar en expireert per 31 juli 2029. Na de expiratiedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Primera (Bouma Supermarkt Zutphen B.V.)

Met ingang van 1 januari 2022 huurt Bouma Supermarkt Zutphen B.V. een winkel van 145 m² V.V.O. Huurder betreft de franchisenemer van de Jumbo-supermarkt in het Object, die hier een Primera winkel zal gaan exploiteren. De jaarlijkse huurstream bedraagt € 18.125 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 125 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van tien jaar en kent een breakdatum per 1 januari 2027. Na de expiratiedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens één jaar.

GetFit35 (GetFit35 Zutphen B.V.)

GetFit35, een sportschool met vijf vestigingen in Oost Nederland en één van de vier gezondheidsunits in het Object, huurt een ruimte van 129 m² V.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 15.915 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 124 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 augustus 2018 voor een periode van tien jaar en expireert per 31 juli 2028. Na de expiratiedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

I Love Sushi (I Love Sushi Property B.V.)

Dit betreft het recent geopende sushi afhaalrestaurant I Love Sushi van een landelijke franchiseketen met 58 vestigingen. Het afhaal- en bezorgrestaurant heeft een oppervlakte van 112 m² B.V.O. en genereert een huurstream van € 14.500 per jaar exclusief servicekosten en exclusief BTW (€ 129 per vierkante meter) en wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 juli 2021 voor een periode van 5 jaar en kent een breakdatum per 1 juni 2023. Na de expiratiedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Fysiotherapie Leesten

Fysiotherapie Leesten, onderdeel van Fysiotherapie W&H met tevens twee vestigingen in Deventer en één van de vier gezondheidsunits in het Object, huurt een praktijkruimte van 89 m² B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt

⁵¹ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, juli 2021.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

€ 12.086 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 135 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 september 2019 en loopt tot en met 31 augustus 2024. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Vleesconcurrent (Vleesconcurrent B.V.)

Dit betreft een recent geopende slagerij, met nog een vestiging in Doetinchem, die een winkel huurt van 99 m² B.V.O. De huurstream bedraagt € 11.940 per jaar exclusief servicekosten en exclusief BTW (€ 121 per vierkante meter) en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 april 2021 voor een periode van 5 jaar en kent een breakdatum per 1 april 2023. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Bloem-inn (V.O.F. Bloem-inn)

Vanaf 10 oktober 2017 huurt Bloem-inn een winkelruimte van 104 m² V.V.O., ten behoeve van de exploitatie van een bloemenwinkel. De jaarlijkse huursom bedraagt € 10.276 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 98 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst expireert per 30 april 2023. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

6.2.10.6 Koopprijs, taxatie

Het vastgoed werd verworven voor € 7.605.906 Kosten Koper. JLL Taxaties heeft de onderhandse verkoopwaarde ten tijde van de aankoop getaxeerd op € 7.620.000 Kosten Koper (zie sectie 16 voor de vindplaats van het taxatierapport).

6.2.10.7 Advies Beleggingscommissie acquisitie Object Zutphen

De Beleggingscommissie heeft positief geadviseerd over de acquisitie van het Object in Zutphen.

6.2.11.1 Dirk-supermarkt met zes winkelunits aan de Molenvang in Etten-Leur

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Wijkwinkelcentrum van 3.037 m² B.V.O.
- Dirk-supermarkt van 1.976 m² B.V.O.
- Supermarkthuurovereenkomst tot en met 2 oktober 2026
- Goed bereikbare centrumlocatie
- Goede parkeervoorzieningen met een ondergelegen parkeergarage met 96 parkeerplaatsen
- Modern Object, gebouwd in 2016

6.2.11.2 Beschrijving investering⁵²

Winkelcentrum Molenpassage, met daarin de Dirk-supermarkt van 1.976 m² B.V.O. en zes winkelunits van totaal 1.061 m² B.V.O., is gelegen in het centrum van Etten-Leur. Het winkelcentrum is goed vindbaar en bereikbaar vanaf de uitvalswegen van het centrum. Parkeren geschiedt in de betaalde parkeergarage, direct onder het winkelcentrum, waar een ruime hoeveelheid parkeerplaatsen aanwezig is. De supermarkt en aanvullende winkels zijn gelegen op de begane grond van een in 2016 ontwikkeld complex.

Etten-Leur is een gemeente en tevens woonplaats in de provincie Noord-Brabant. De gemeente telt 43.875 inwoners (CBS, januari 2021). Met het verdwijnen van de A58 uit het centrum van Etten-Leur is vanaf het jaar 2000 in het centrum een compact stadshart verrezen. Dit Winkelhart Etten-Leur kent circa 200 winkels, waaronder winkels van diverse landelijke ketens, aangevuld met een ondergrondse parkeergarage en het stadskantoor van Etten-Leur. Het centrale winkelgebied van Etten-Leur kent een zeer uitgebreid nevenaanbod en heeft een regionale functie en trekkracht op het gebied van

non-food aankopen. Omdat de omringende dorpen voldoende van supermarkt aanbod zijn voorzien, vervullen de supermarkten in Etten-Leur meer een lokale functie. Aan de zuidelijke kant van het centrale winkelgebied is winkelcentrum de Molenpassage gevestigd. De bereikbaarheid is volgens onderzoeksbureau Knowledge in Store goed vanuit alle richtingen. De belangrijkste verbindingen betreffen de Roosendaalseweg, Bisschopsmolenstraat en de Beiaard-Rode Poort. Voor het omringende gebied is de bereikbaarheid ook goed te noemen, via de N640, A58 en de N394 en N389.

Winkelcentrum Molenpassage betreft een modern en verzorgd centrum en is goed zichtbaar door de opvallende glazen passage waar duidelijk is aangegeven dat Dirk van den Broek hier is gevestigd. De vindbaarheid voor bewoners is goed vanwege de bekendheid van het winkelcentrum, aldus Knowledge in Store.

Parkeren geschiedt betaald in de parkeergarage onder het winkelcentrum. Er zijn 96 parkeerplaatsen aanwezig. Het 1e uur is gratis bij een besteding vanaf € 20,- bij de Dirk-supermarkt. Het parkeertarief is hierna € 1,40 per uur. Met een parkeernorm van 4 tot 5 parkeerplaatsen zou Dirk van den Broek over 60 tot 75 parkeerplaatsen dienen te beschikken. Met de inachtneming van het dubbelgebruik van parkeerplaatsen in verband met de combinatie van het doen van inkopen in het stadshart en boodschappen doen in winkelcentrum Molenpassage, kan parkeren als ruim voldoende worden beschouwd. Aan weerszijden van de Bisschopsmolenstraat zijn ook kleine parkeerhavens aanwezig. Net als in de rest van het centrum van Etten-Leur geldt hier ook betaald parkeren. Laden en lossen vindt aan de noordzijde plaats, naast de entree van de parkeergarage. Hier is een aparte laad- en losstrook aanwezig. Ladende en lossende vrachtwagens zullen derhalve weinig hinder veroorzaken voor klanten- en verkeersstromen.

Taxateur JLL Taxaties stelt in haar taxatierapport dat het Object als sterke punten heeft dat het voor 96,9% is verhuurd, een recent bouwjaar heeft en met de ondergelegen parkeergarage goede parkeervoorzieningen kent. Als zwakte merkt zij op dat er relatief veel concurrerend aanbod van supermarkten is in Etten-Leur.

Kadastraal is het volgende worden verworven:

- gemeente Etten-Leur, sectie L, indexnummer 7172, 1293, 1238, 7171, 7170, 12317, 4552 en 12296.

Het complex is op eigen grond gelegen.

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

6.2.11.3 Dirk-supermarkt aan de Molenvang 8 te Etten-Leur

De Dirk-supermarkt aan de Molenvang in Etten-Leur betreft één van de twee Dirk-filialen in Etten-Leur en is een moderne en ruim gesorteerde supermarkt. De supermarkt is beperkt zichtbaar vanaf de doorgaande weg omdat deze aan de achterzijde van het winkelcentrum is gelegen en derhalve naar binnen is gekeerd. De vindbaarheid is echter goed door de bekendheid van de supermarkt en goede signing op de voorgevel van het winkelcentrum. De supermarkt beschikt over o.a. een servicepunt, bake-off afdeling en zelfscanfaciliteiten. De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van 1.976 m² B.V.O. De supermarkt wordt geëxploiteerd door Dirk van den Broek en is geen franchise.

De huidige omzet van de Dirk-supermarkt, berekend door onderzoeksbureau Knowledge in Store, bedraagt ruim € 13.000.000 per jaar en heeft door de groei van het aantal inwoners van Etten-Leur een potentieel om door te groeien naar een omzet van € 14.976.000. Deze omzetten zijn volgens Knowledge in Store ruim voldoende voor een gezonde exploitatie op langere termijn.

⁵² Bron: Marktrapport Knowledge in Store, augustus 2021.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

6.2.11.4 Supermarkten in Etten-Leur⁵³

In het VPO stelt onderzoeksbureau Knowledge in Store vast dat de schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied van de Molenpassage past bij de omvang van het verzorgingsgebied.

In het centrum van Etten-Leur zijn twee supermarkten gevestigd die elkaar redelijk aanvullen. Hiervan is er één (een Albert Heijn) actief in het full-service segment, en één in het discount-segment: de Dirk-supermarkt aan de Molenvang 8.

Circa 600 meter van winkelcentrum Molenpassage is een Albert Heijn-supermarkt van 2.000 m² V.V.O. aan het Burchtplein gevestigd. Deze supermarkt ligt met de achterzijde en expeditie ruimte aan de rotonde Parklaan-Rode Poort-Anna van Berchemlaan. Desondanks is Albert Heijn goed zichtbaar. Albert Heijn is onderdeel van het oostelijke deel van Winkelhart Etten-Leur (de binnenstad) met onder andere Xenos, Gall & Gall en Aktiesport. Naast het winkelblok is tevens de in- en uitgang van parkeergarage Centrum-Oost aanwezig waar ook klanten parkeren. Albert Heijn vervult hier een wijk overstijgende functie en trekt klanten uit heel Etten-Leur en beperkt uit het buitengebied.

In het zuidoosten van wijkdeel Banakkers is een Jumbo-supermarkt van 1.200 m² V.V.O. aan de Kerkwerf gevestigd. Hoewel deze supermarkt vlakbij het centrale winkelgebied is gevestigd, ligt deze Jumbo afzijdig van de doorgaande verkeers- en koopstromen. Het nevenaanbod bestaat uit een kleine winkelstrip met redelijk winkelaanbod waaronder een Trekpleister en een bakker. Aan de oostzijde van het centrale parkeerplein is een ZOED-complex aanwezig (Zorg-Onder-Één-Dak) en tegenover deze Jumbo-supermarkt is een basisschool aanwezig. Parkeren is hier gratis, maar wel voorzien van een blauwe zone. Jumbo vervult hier een buurt overstijgende functie.

Centraal in de wijk Grauwe Polder is een Lidl van circa 1.000 m² V.V.O. aan de Trompetlaan gevestigd. Deze supermarkt ligt enigszins afzijdig van de doorgaande verkeers- en koopstromen en heeft geen nevenaanbod. Parkeren geschiedt gratis op eigen terrein zonder blauwe zone. Ook bezoekers van het naastgelegen wijkgebouw zullen gebruik maken van de parkeerplaatsen. Op loopafstand is tevens een basisschool aanwezig. Lidl vervult hier een beperkt bovenwijkse functie, met name voor het zuidelijke deel van Etten-Leur.

In de wijk Het Hooghuys is de tweede Dirk-supermarkt van Etten-Leur van 800 m² V.V.O. aan de Schoonhout gevestigd. Deze supermarkt ligt nabij de doorgaande weg met een niet aantrekkelijk frontaanzicht. Het enige nevenaanbod is een cafetaria. Parkeren geschiedt voor de supermarkt en is gratis zonder blauwe zone. Dirk van den Broek vervult hier een beperkte buurt overstijgende functie.

In de wijk Baai is een Aldi van circa 600 m² V.V.O. aan de Concordialaan gevestigd. Deze hard-discounter ligt aan de doorgaande weg van het wijkdeel die weer aansluit op de Plantijnlaan. Aldi ligt daarmee wel aan doorgaande verkeersstromen maar enigszins afzijdig van de doorgaande koopstromen. Het nevenaanbod is beperkt en er staat één unit naast Aldi leeg. Parkeren is gratis direct voor de supermarkt zonder blauwe zone. Aldi vervult een functie voor vooral het eigen wijkdeel en beperkt voor de overige noordelijke wijkdelen ten noorden van de spoorlijn.

Alle andere supermarkten in Etten-Leur zijn op een zodanige afstand gelegen, dat deze evenmin een bedreiging vormen voor de Dirk-supermarkt aan de Molenvang. Er zijn geen verdere aanvragen bekend met betrekking tot vestiging, sluiting, reallocatie of remodeling van supermarkten in het marktgebied, aldus onderzoeksbureau Knowledge in Store.

6.2.11.5 Huurders

Dirk-supermarkt (Detailconsult Supermarkten B.V.)

De Dirk-supermarkt genereert een huurstroom van € 484.819 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten, inclusief de ondergelegen parkeergarage. De separate huurstroom voor de supermarkt bedraagt € 363.914, een vierkante meterprijs van € 184 per jaar. De separate huurstroom voor de parkeergarage bedraagt € 120.905, dit is € 1.259 per parkeerplaats per jaar. De huurovereenkomst is voor het geheel waarbij supermarkt en parkeergarage onlosmakelijk zijn verbonden. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Detailconsult Supermarkten BV en jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 3 oktober 2016 voor een periode van 10 jaar. Na de expiratedatum zijn verlengingsperioden van telkens vijf jaar van toepassing.

Dirk heeft 123 winkels in Nederland. Dirk werd in de jaren veertig van de vorige eeuw in Amsterdam opgericht als melkhandel. De kerngebieden zijn Noord- en Zuid-Holland. Daarnaast heeft Dirk ook supermarkten in Utrecht, Overijssel, Noord-Brabant, Gelderland, Flevoland, Friesland en Zeeland. Dirk is een supermarkt met een sterke focus op prijs-kwaliteit.

Kruidvat (A.S. Watson Property Continental Europe B.V.)

Vanaf 13 oktober 2016 huurt A.S. Watson Property Continental Europe BV een winkelruimte van 331 m² B.V.O., ten behoeve van de exploitatie van een Kruidvat. De jaarlijkse huursom bedraagt € 79.530 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 240 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is aangegaan voor 10 jaar en expireert per 12 april 2026. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor een periode van vijf jaar.

Dirck III slijterij (Dirck III B.V.)

Dirck III, een landelijke keten actief als slijter huurt een winkel van 191 m² B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 45.505 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 238 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 13 oktober 2016 voor een periode van tien jaar en expireert per 12 oktober 2026. Huurder heeft kort na de ingangsdatum de huurovereenkomst opgezegd. Beheerder zal op een passend moment in gesprek treden Dirck III voor een verlenging van de huurovereenkomst.

Beekers Groente & Fruit (V.O.F. Beekers)

Dit betreft een groentewinkel, welke tevens op de wekelijkse markt in Etten-Leur staat, die een winkel huurt van 191 m² B.V.O. De huurstroom bedraagt € 38.200 per jaar exclusief servicekosten en exclusief BTW (€ 200 per vierkante meter) en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is voor het eerst ingegaan op 13 oktober 2016 voor een periode van 5 jaar en recent verlengd voor een periode van vijf jaar vanwege een verkleining van de winkel van 265 naar 191 m² B.V.O. Na de expiratedatum per 31 maart 2026 zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Van Boxel Hoorwinkels (Van Boxel Hoorwinkels B.V.)

Van Boxel Hoorwinkels, een landelijke keten met 54 vestigingen, huurt een winkel van 77 m² B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 30.599 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 397 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 20 oktober 2016 voor een periode van vijf jaar en nadien verlegd voor vijf jaar. De huurovereenkomst wordt per 20 oktober 2021 aangepast waarbij het huurniveau € 26.200 per jaar exclusief servicekosten en exclusief BTW bedraagt (€ 340 per vierkante meter). De huurovereenkomst expireert per 19 oktober 2026. Na de expiratedatum per 31 maart 2026 zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Bakkerij van Disseldorp (Bakkerij van Disseldorp B.V.)

Bakkerij van Disseldorp, een familiebedrijf met 155 jaar bakkershistorie,

⁵³ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, augustus 2021.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

beschikt over 6 winkelfilialen in de omgeving van Breda. Sinds 13 oktober 2016 huurt Bakkerij van Disseldorp B.V. een winkelruimte van 110 m² B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 25.506 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 232 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is recent doorgerold voor een periode van vijf jaar en expireert per 30 juni 2027. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Kaasgenoten (De Kaasgenoten B.V.)

Vanaf 1 juni 2021 huurt De Kaasgenoten BV een winkelruimte van 81 m² B.V.O. ten behoeve van een kaaswinkel. De jaarlijkse huurstream bedraagt € 19.360 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 239 per vierkante meter per jaar en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op voor een periode van vijf jaar. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor een periode van vijf jaar.

Leegstaande unit van 80 m² B.V.O.

Thans staat er één winkelunit leeg in het winkelcentrum, welke is gelegen naast Bakkerij van Disseldorp en tegenover Kaasgenoten. De Beheerder zal de komende periode gebruiken om tot een invulling van deze ruimte te komen.

6.2.11.6 Koopprijs, taxatie

Het vastgoed wordt verworven voor € 10.800.000 Kosten Koper. JLL Taxaties heeft de onderhandse verkoopwaarde ten tijde van de aankoop getaxeerd op € 11.150.000 Kosten Koper (zie sectie 16 voor de vindplaats van het taxatierapport).

6.2.11.7 Advies Beleggingscommissie acquisitie Object Etten-Leur

De Beleggingscommissie heeft positief geadviseerd over de acquisitie van het Object in Etten-Leur.

Tabel 1 Huuroverzicht

locatie	huurder	adres	opper-vlakte in m ² BVO.	ingangs-datum contract	expiratie-datum contract	jaarlijkse huuropbrengst (in €, excl. btw)	energie-label
IJsselstein	Albert Heijn	Basiliepad 4-8	2.054	22-12-03	31-12-24	€ 357.448	A
IJsselstein	Gall & Gall	Basiliepad 4-8	99	22-12-03	31-12-23	€ 23.117	A
IJsselstein	Etos	Basiliepad 4-8	140	22-12-03	31-12-23	€ 37.833	A
Leeuwarden	Jumbo	Johannes Kolfplein 1	2.030	01-04-09	31-03-29	€ 337.507	A
Valkenswaard	Plus	Van Bruhezedaal 13	1.888	01-10-15	30-09-25	€ 354.586	B
Valkenswaard	The Sushi Company	Van Bruhezedaal 12	84	01-07-20	30-06-25	€ 15.844	B
Vaals	Albert Heijn	Prins W.A. Plein 5,7 en 23	2.302	28-09-09	27-09-24	€ 350.876	A
Vaals	Gemeente Vaals	Prins W.A. Plein 5,7 en 23	190	16-10-09	15-10-24	€ 200.612	-
Mierlo	Bruna	Dorpsstraat 160	198	01-04-18	31-03-23	€ 35.875	A
Mierlo	Leegstand	Dorpsstraat 162	280				A
Mierlo	Plus	Dorpsstraat 168	2.077	01-07-18	30-06-28	€ 302.800	A
Mierlo	Natuurlijk Van der Leest	Dorpsstraat 170	166	01-03-14	29-02-24	€ 20.809	A
Mierlo	ABN AMRO	Dorpsstraat 170	1	01-09-13	31-08-22	€ 7.518	A
Mierlo	Kruidvat	Margrietstraat 112-118	460	15-04-03	31-01-25	€ 82.985	A
Mierlo	Nils Kalf Schoenmaker	Margrietstraat 120	35	01-05-21	30-04-26	€ 6.690	A
Mierlo	Kapper Bilo	Margrietstraat 122	84	01-09-19	31-08-24	€ 12.957	A
Mierlo	Het Sieradenkasteeltje	Margrietstraat 124	50	01-08-13	31-07-26	€ 7.977	A
Mierlo	Dierenspecialzaak Bennie	Margrietstraat 126	70	01-01-03	31-12-23	€ 12.611	A
Hoogeveen	Jumbo	Tamborpassage	2.593	01-05-19	30-04-24	€ 418.896	A
Ede	Albert Heijn	Bunschoterplein 1	2.023	04-01-16	03-01-26	€ 380.022	A
Velp	Kliniek voor Gezelschapsdieren Velperbroek	Churchillplein 1	187	01-08-14	31-07-23	€ 20.603	A
Velp	PartsNL	Churchillplein 1a - 2	274	01-10-21	01-10-24	€ 24.840	A
Velp	Hair Mix Velp	Churchillplein 2a - 3	242	15-06-14	14-06-24	€ 23.752	A
Velp	Boots Apotheek Velp	Churchillplein 3a	49	01-08-14	31-07-24	€ 5.916	A
Velp	Aldi	Churchillplein 40	1.177	12-07-12	11-07-27	€ 213.169	A
Velp	Leegstand	Churchillplein 41	187				A
Velp	Trekpleister	Churchillplein 41a	293	15-11-16	14-11-25	€ 30.743	A
Velp	SNS Bank	Churchillplein 41b	131	01-07-15	30-06-25	€ 17.482	A
Velp	Coop	Churchillplein 42	1.796	01-09-20	31-08-30	€ 337.020	A
Velp	Kapsalon Lana	Churchillplein 70	92	01-07-17	30-06-27	€ 18.781	A
Velp	Domino's Pizza	Churchillplein 71	108	10-07-12	09-07-23	€ 21.317	A

6.3 Aankoop (andere) nieuwe Objecten

Het Fonds kan tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus verdere Objecten aankopen. Zo nodig zullen daarvoor met een of meerdere tranches van de Vierde Emissie Participaties worden uitgegeven.

6.4 Huuroverzicht en duurzaamheid

In tabel 1 is een overzicht van de huurders van de Objecten weergegeven, met de kenmerken van de huurovereenkomsten en de energielabels.

De Beheerder en de Initiatiefnemer leveren een belangrijke bijdrage aan duurzame gebouwen in Nederland. Dit doen we door onze eigen negatieve impact op de aarde te reduceren en onze beleggingen te verduurzamen waar dit mogelijk is. Zo zijn van alle Objecten in het S5 Forum Fonds de energielabels in kaart gebracht. Alle Objecten, met uitzondering van Object Valkenswaard, kennen een energielabel A. Object Valkenswaard kent een energielabel B. De parkeergarage in Vaals heeft geen energielabel, omdat parkeergarages geen energielabel krijgen toegekend.

Tabel 1 Huuroverzicht, vervolg

locatie	huurder	adres	opper- vlakte in m² BVO.	ingangs- datum contract	expiratie- datum contract	jaarlijkse huuropbrengst (in €, excl. btw)	energie- label
Velp	De heer S.J. Tofik	Churchillplein 70	92	01-07-17	30-06-27	18.781	A
Velp	Domino's Pizza Netherlands B.V.	Churchillplein 71	108	10-07-12	09-07-23	21.317	A
Velp	Wang & Chen V.O.F.	Churchillplein 72	134	21-12-12	20-12-22	25.835	A
Velp	Bakkerij Hilvers B.V.	Churchillplein 73	85	01-07-12	30-06-27	21.510	A
Hardenberg	Lidl	Markt 50	1.657	01-04-07	31-03-22	272.780	A
Zutphen	Vleesconcurrent B.V.	Rudolf Steinerlaan 125	99	01-04-21	31-03-23	11.940	A
Zutphen	V.O.F. Bloem-Inn	Rudolf Steinerlaan 127	104	01-10-17	30-09-22	10.276	A
Zutphen	Big Bazar B.V.	Rudolf Steinerlaan 129-131	296	01-09-19	31-08-24	41.087	A
Zutphen	Jumbo Supermarkten B.V.	Rudolf Steinerlaan 45-47	1.610	01-01-19	31-12-28	252.380	A
Zutphen	A.S. Watson (Property Continental Europe) B.V.	Rudolf Steinerlaan 49	243	14-04-11	13-04-23	29.631	A
Zutphen	Primera	Rudolf Steinerlaan 51	145	01-10-21	31-12-26	18.125	A
Zutphen	I Love Sushi Property B.V.	Rudolf Steinerlaan 53	112	01-07-21	31-05-23	14.500	A
Zutphen	GetFit35 Zutphen B.V.	Rudolf Steinerlaan 135	129	01-08-18	31-07-28	15.915	A
Zutphen	Claro Tandheelkunde B.V.	Rudolf Steinerlaan 137	182	01-11-18	31-10-23	22.484	A
Zutphen	Evidensia NL Dierenklinieken B.V.	Rudolf Steinerlaan 141	90	01-08-19	31-07-29	22.074	A
Zutphen	Fysiotherapie Leesten	Rudolf Steinerlaan 133	89	01-09-19	31-08-24	12.086	A
Etten-Leur	Bakkerij van Disseldorp	Molenvang 4	110	13-10-16	12-10-26	25.506	A
Etten-Leur	VOF Beekers	Molenvang 5	191	01-04-21	31-03-26	38.200	A
Etten-Leur	Dirck III	Molenvang 7	191	13-10-16	12-10-26	45.505	A
Etten-Leur	Dirk	Molenvang 8	1.976	03-10-16	02-10-26	484.819	A
Etten-Leur	A.S. Watson (Kruidvat)	Molenvang 9	331	13-10-16	12-10-26	79.530	A
Etten-Leur	Van Boxtel Hoorwinkels	Bisschop Molenstraat 77	77	20-10-16	19-10-26	26.200	A
Etten-Leur	Kaasgenoten	Bisschop Molenstraat 81	81	01-06-21	31-05-26	19.360	A
Etten-Leur	VACANT	Molenvang 2	80			-	A
TOTAAL			29.377			5.170.330	

tabel 1 Huuroverzicht

locatie	huurder	adres	opper- vlakte in m ² BVO.	ingangs- datum contract	expiratie- datum contract	jaarlijkse huuropbrengst (in €, excl. btw)	energie- label
IJsselstein	Albert Heijn	Basiliekpad 4-8,	2.054	22-12-03	31-12-24	€ 357.448	A
IJsselstein	Gall & Gall	Basiliekpad 4-8,	99	22-12-03	31-12-23	€ 23.117	A
IJsselstein	Etos	Basiliekpad 4-8,	140	22-12-03	31-12-23	€ 37.833	A
Leeuwarden	Jumbo	Johannes Kolfplein 1	2.030	01-04-09	31-03-29	€ 337.507	A
Valkenswaard	Plus	Van Bruhezedal 13	1.888	01-10-15	30-09-25	€ 354.586	B
Valkenswaard	The Sushi Company	Van Bruhezedal 12	84	01-07-20	30-06-25	€ 15.844	B
Vaals	Albert Heijn	Prins W.A. Plein 5,7 en 23	2.302	28-09-09	27-09-24	€ 350.876	A
Vaals	Gemeente Vaals	Prins W.A. Plein 5,7 en 23	190	16-10-09	15-10-24	€ 200.612	-
Mierlo	Bruna	Dorpsstraat 160	198	01-04-18	31-03-23	€ 35.875	A
Mierlo	Leegstand	Dorpsstraat 162	280				A
Mierlo	Plus	Dorpsstraat 168	2.077	01-07-18	30-06-28	€ 302.800	A
Mierlo	Natuurlijk Van der Leest	Dorpsstraat 170	166	01-03-14	29-02-24	€ 20.809	A
Mierlo	ABN AMRO	Dorpsstraat 170	1	01-09-13	31-08-22	€ 7.518	A
Mierlo	Kruidvat	Margrietstraat 112-118	460	15-04-03	31-01-25	€ 82.985	A
Mierlo	Nils Kalf Schoenmaker	Margrietstraat 120	35	01-05-21	30-04-26	€ 6.690	A
Mierlo	Kapper Bilo	Margrietstraat 122	84	01-09-19	31-08-24	€ 12.957	A
Mierlo	Het Sieradenkasteeltje	Margrietstraat 124	50	01-08-13	31-07-26	€ 7.977	A
Mierlo	Dierenspecialzaak Bennie	Margrietstraat 126	70	01-01-03	31-12-23	€ 12.611	A
Hoogeveen	Jumbo	Tamboerpassage	2.599	01-05-19	30-04-24	€ 418.896	A
Ede	Albert Heijn	Bunschoterplein 1	2.023	04-01-16	03-01-26	€ 380.022	A
Velp	Kliniek voor Gezelschapsdieren Velperbroek	Churchillplein 1	187	01-08-14	31-07-23	€ 20.603	A
Velp	PartsNL	Churchillplein 1a - 2	274	01-10-21	01-10-24	€ 24.840	A
Velp	Hair Mix Velp	Churchillplein 2a - 3	242	15-06-14	14-06-24	€ 23.752	A
Velp	Boots Apotheek Velp	Churchillplein 3a	49	01-08-14	31-07-24	€ 5.916	A
Velp	Aldi	Churchillplein 40	1.177	12-07-12	11-07-27	€ 213.169	A
Velp	Leegstand	Churchillplein 41	187				A
Velp	Trekpleister	Churchillplein 41a	293	15-11-16	14-11-25	€ 30.743	A
Velp	SNS Bank	Churchillplein 41b	131	01-07-15	30-06-25	€ 17.482	A
Velp	Coop	Churchillplein 42	1.796	01-09-20	31-08-30	€ 337.020	A
Velp	Kapsalon Lana	Churchillplein 70	92	01-07-17	30-06-27	€ 18.781	A
Velp	Domino's Pizza	Churchillplein 71	108	10-07-12	09-07-23	€ 21.317	A
Velp	Mado Plaza Lunchroom	Churchillplein 72	134	21-12-12	20-12-22	€ 25.835	A
Velp	Bakkerij Hilvers	Churchillplein 73	85	01-07-12	30-06-27	€ 21.510	A

tabel 1 Huuroverzicht

locatie	huurder	adres	opper- vlakte in m ² BVO.	ingangs- datum contract	expiratie- datum contract	jaarlijkse huuropbrengst (in €, excl. btw)	energie- label
Hardenberg	Lidl	Markt 50	1.657	01-04-07	31-03-27	€ 235.000	A
Zutphen	De Vleesconcurrent	Rudolf Steinerlaan 125	99	01-04-21	31-03-23	€ 11.940	A
Zutphen	Bloem-inn	Rudolf Steinerlaan 127	104	01-10-17	30-09-22	€ 10.276	A
Zutphen	Big Bazar	Rudolf Steinerlaan 129-131	296	01-09-19	31-08-24	€ 41.087	A
Zutphen	Jumbo	Rudolf Steinerlaan 45-47	1.610	01-01-19	31-12-28	€ 252.380	A
Zutphen	Trekpleister	Rudolf Steinerlaan 49	243	14-04-11	13-04-23	€ 29.631	A
Zutphen	Primera	Rudolf Steinerlaan 51	145	01-10-21	31-12-26	€ 18.125	A
Zutphen	I Love Sushi	Rudolf Steinerlaan 53	112	01-07-21	31-05-23	€ 14.500	A
Zutphen	GetFit35	Rudolf Steinerlaan 135	129	01-08-18	31-07-28	€ 15.915	A
Zutphen	Claro Tandheelkunde	Rudolf Steinerlaan 137	182	01-11-18	31-10-23	€ 22.484	A
Zutphen	De Graafschap Dierensartsen Zutphen	Rudolf Steinerlaan 141	90	01-08-19	31-07-29	€ 22.074	A
Zutphen	Fysiotherapie W&W	Rudolf Steinerlaan 133	89	01-09-19	31-08-24	€ 12.086	A
Etten-Leur	Bakkerij van Disseldorp	Molenvang 4	110	13-10-16	12-10-26	€ 25.506	A
Etten-Leur	Beekers Groenteboer	Molenvang 5	191	01-04-21	31-03-26	€ 38.200	A
Etten-Leur	Dirck III Slijterij	Molenvang 7	191	13-10-16	12-10-26	€ 45.505	A
Etten-Leur	Dirk	Molenvang 8	1.976	03-10-16	02-10-26	€ 484.819	A
Etten-Leur	Kruidvat	Molenvang 9	331	13-10-16	12-10-26	€ 79.530	A
Etten-Leur	Van Boxtel Hoorwinkels	Bisschop Molenstraat 77	77	20-10-16	19-10-26	€ 26.200	A
Etten-Leur	Kaasgenoten	Bisschop Molenstraat 81	81	01-06-21	31-05-26	€ 19.360	A
Etten-Leur	Leegstand	Molenvang 2	80				A
Leiden	Jumbo	Diamantplein 1	1.805	01-07-21	30-06-36	€ 325.000	A
Leiden	Aldi	Diamantplein 58-60	1.348	01-02-22	31-01-32	€ 250.020	A
Leiden	Trekpleister	Diamantplein 59	230	01-03-21	28-02-27	€ 48.500	A
Leiden	Kapper	Opaalstraat 2A	118	01-08-21	31-07-31	€ 26.000	A
Leiden	Dierenwinkel	Diamantplein 62	100	01-08-21	31-07-31	€ 25.000	A
Leiden	Primera	Diamantplein 54	121	01-08-21	31-07-31	€ 22.000	A
Leiden	Bakker	Robijnstraat 23	73	01-08-21	31-07-31	€ 18.900	A
Leiden	Kapper	Robijnstraat 21	85	01-08-21	31-07-31	€ 18.500	A
Leiden	Stomerij	Robijnstraat 19	80	01-08-21	31-07-31	€ 17.500	A
Leiden	Cafetaria	Diamantlaan 3	78	01-08-21	31-07-26	€ 19.500	A
Leiden	Groenteboer	Diamantplein 57	76	01-08-21	31-07-31	€ 19.000	A
Geldermalsen	Coop	Herman Kuykstraat 49	1.721	01-01-17	31-12-26	€ 287.041	A
TOTAAL			35.212			€ 6.209.511	

Sectie 7 | Financiële aspecten en rendementsberekeningen

Het Fonds is op 7 januari 2010 aangegaan (als commanditaire vennootschap, genaamd Annastede Vastgoed CV). Op 7 maart 2019 is het Fonds van Annastede Vastgoed CV omgevormd tot S5 Forum Fonds. De gecontroleerde historische financiële informatie van het Fonds over de periode van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2020 en de niet-gecontroleerde halfjaarcijfers per 30 juni 2021 zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus (zie sectie 16 voor de vindplaats).

Het Object IJsselstein is op 7 januari 2010 voor rekening en risico van het Fonds verworven. Naast een hypothecaire financiering is het Object op die datum door het Fonds gefinancierd, met 37 Participaties die aan de participanten van destijds zijn uitgegeven. Met de opbrengst van de eerste Emissie zijn op 7 maart 2019 de Objecten Leeuwarden en Valkenswaard aangekocht en de participanten in Annastede Vastgoed CV die wensten uit te treden, uitgekocht. Met de opbrengst van de tweede Emissie zijn de Objecten Vaals, Mierlo en Hoogeveen aangekocht. Met de opbrengst van de eerste tranche van de derde Emissie zijn de Objecten in Ede en Velp aangekocht. Met de opbrengst van de tweede tranche van de derde Emissie zijn de Objecten in Zutphen en Hardenberg per 1 oktober 2021 aangekocht.

Met de opbrengst van de Vierde Emissie, tezamen met een of meerdere hypothecaire financieringen, zullen nieuwe Objecten worden verworven. Met de opbrengst van de eerste tranche van de Vierde Emissie zal het Object te Etten-Leur worden aangekocht.

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

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

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

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

De financiële gegevens in de secties 7.1 tot en met 7.4 (investeringen en kosten, vermogensstructuur en de prognoses voor de rendementen) zien specifiek op de eerste tranche van de Vierde Emissie.

Als het Fonds tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus verdere Objecten aankoopt en daarvoor een volgende tranche van de Vierde Emissie zal uitgeven, worden verdere investeringen gedaan, kosten gemaakt, zal de vermogensstructuur wijzigen en zal dat mogelijk van invloed zijn op de prognose. Indien een of meer van deze factoren in belangrijke mate wijzigt zal een supplement op het Prospectus worden gepubliceerd. Op basis van de eerste drie Emissies is de verwachting dat de netto-opbrengst van elke tranche van de Vierde Emissie circa 73% van het additionele Beleggerskapitaal of circa 88% van de Verkrijgingsprijs van de aan te kopen Objecten zal bedragen.

7.1 Tweede tranche van de Vierde Emissie, investering en kosten

Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar met als Emissie Datum 30 april 2022. De reden voor het hanteren van een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar voor de rendementsprognose is om de vergelijkbaarheid met andere vastgoedfondsen mogelijk te maken.

tabel 2 Fondsinvestering

alle bedragen in €

Verkrijgingsprijs

	aankoopprijs	20.680.500
Aankoopkosten		
	overdrachtsbelasting	1.252.248
	makelaarskosten	206.805
	adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	53.800
	taxatiekosten	6.500
	notariskosten	30.000
Totaal Aankoopkosten		1.549.353
Totaal		22.229.853
Initiatiekosten		
	adviseurskosten	21.500
	Selectie- en transactievergoeding	620.415
	marketingkosten en kosten Prospectus	120.000
	Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	342.200
Totaal		1.104.115
Financieringskosten		60.000
Fondsinvestering		23.393.968

De Fondsinvestering (exclusief liquiditeitsreserve) op de Emissie Datum van de tweede tranche van de Vierde Emissie bedraagt € 23.393.968 en dient ter dekking van de Verkrijgingsprijs van de in sectie 6 beschreven Objecten Geldermalsen en Leiden, de Initiatiekosten en de Financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn als volgt nader gespecificeerd in tabel 2.

7.1 Eerste tranche van de Vierde Emissie, investering en kosten

De Fondsinvestering (exclusief liquiditeitsreserve) op de Emissie Datum van de eerste tranche van de Vierde Emissie bedraagt € 12.469.984 en dient ter dekking van de Verkrijgingsprijs van het in sectie 6.1 beschreven Object Etten-Leur, de Initiatiekosten en de Financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn als volgt nader gespecificeerd in tabel 2.

7.1.1 Verkrijgingsprijs

De Verkrijgingsprijs bestaat uit de aankoopprijs voor het Object Etten-Leur (€ 10.800.000) en de Aankoopkosten. De Aankoopkosten bestaan uit de volgende posten:

Overdrachtsbelasting

Het Object Etten-Leur wordt Kosten Koper gekocht. Dit betekent dat over de aankoopprijs van dit Object 8% overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Het Object Etten-Leur is op het moment van verwerving duurzaam verhuurd. Uit de jurisprudentie volgt dat als gevolg van de voortzetting van deze verhuuractiviteiten door het Fonds de levering van de Objecten voor de BTW zou worden aangemerkt als een overdracht van een algemeenheid van goederen. Voor de levering van een algemeenheid van goederen is geen BTW verschuldigd. Op basis hiervan is het uitgangspunt dat met betrekking tot de verwerving van het Object geen BTW verschuldigd is.

De te betalen overdrachtsbelasting bedraagt in totaal € 864.000.

Makelaarskosten

In verband met de verwerving van een Object zijn kosten verschuldigd van 1,00% over de aankoopsom. Indien de Initiatiefnemer in verband met een aankoop makelaarsdiensten verricht heeft de Initiatiefnemer recht op die vergoeding. Indien een makelaar die diensten verricht, heeft de betreffende

makelaar recht op die vergoeding. Voor de aankoop van het Object Etten-Leur zijn makelaarskosten van € 108.000 aan McDevitt Capital Markets BV te Amsterdam verschuldigd, te vermeerderen met BTW.

Adviseurskosten voor juridische en technische due diligence

Lexence NV en Caro Capital BV treden op als adviseur bij de juridische due diligence ten aanzien van het Object Etten-Leur. StructureGroup BV heeft een technische due diligence uitgevoerd en stelt tevens een meerjarenonderhoudsbegroting op. RechtsStaete vastgoedadvocaten en belastingadviseurs BV heeft een fiscale due diligence verricht. De verwachte adviseurskosten bedragen € 29.250, te vermeerderen met BTW.

Taxatiekosten

JLL Taxaties heeft het Object Etten-Leur getaxeerd en brengt hiervoor € 3.500 in rekening, te vermeerderen met BTW.

Notariskosten

Een aan Lexence NV verbonden notaris zal optreden op als notaris voor de levering van deze Objecten. De notariskosten hebben betrekking op het opstellen en passeren van de koop- en leveringsakte en de hypotheekakte. Deze kosten zijn vastgelegd in een offerte van de notaris. De verwachte notariskosten bedragen € 20.000, te vermeerderen met BTW.

7.1.2 Kosten bij elke (vervolg) Emissie (Initiatiekosten)

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

Adviseurskosten

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs adviseert op het gebied van fiscaliteit. Op het gebied van toezichtrechtelijke aspecten treedt FMLaw als adviseur op. Caro Capital BV en Lexence NV adviseren op het gebied van juridische zaken. Het bedrijf Knowledge in Store voert vestigingsplaatsonderzoeken uit ten aanzien van de Objecten. De verwachte adviseurskosten bedragen € 31.500, te vermeerderen met BTW.

Tabel 2 Fondsinvestering

alle bedragen in €

Verkrijgingsprijs	aankoopprijs	10.800.000
Aankoopkosten	overdrachtsbelasting	864.000
	makelaarskosten	108.000
	adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	29.250
	taxatiekosten	3.500
	notariskosten	20.000
Totaal Aankoopkosten		1.024.750
Totaal		11.824.750
Initiatiekosten	adviseurskosten	31.500
	Selectie- en transactievergoeding	324.000
	marketingkosten en kosten Prospectus	72.500
	Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	185.559
Totaal		613.559
	Financieringskosten	31.675
Fondsinvestering		12.469.984

Selectie- en transactievergoeding

De Selectie- en transactievergoeding bedraagt 3% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van het Object (d.i. de Verkrijgingsprijs van het Object exclusief BTW verminderd met de Aankoopkosten). De Initiatiefnemer ontvangt deze vergoeding voor haar werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van het Object, begeleiding van due diligence processen, het aanvragen en beoordelen van de hypothecaire financiering en verzekeringen en het voorbereiden van de documentatie die verband houdt met de eerste tranche van de Vierde Emissie en compliance werkzaamheden. De Selectie- en transactievergoeding in verband met de eerste tranche van de Vierde Emissie bedraagt € 324.000, te vermeerderen met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Marketingkosten en kosten Prospectus

Deze kosten houden verband met het schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren van het Prospectus en de goedkeuring van het Prospectus door de AFM, alsmede voor alle marketingactiviteiten en overige ondersteunende activiteiten om het benodigde Beleggerskapitaal voor de eerste tranche van de Vierde Emissie te verzamelen. De verwachte kosten voor de marketing bedragen in totaal € 72.500, te vermeerderen met BTW. Hiervan wordt maximaal € 50.000 exclusief BTW vergoed aan Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV ter dekking van uitgaven voor door hen verrichte marketingactiviteiten.

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV zal van het Fonds een Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3,0% (exclusief BTW) ontvangen over het door haar voor de eerste tranche van de Vierde Emissie bijkomende Beleggerskapitaal voor het onderzoeken, beoordelen en commentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering van het Fonds en de eerste tranche van de Vierde Emissie. De Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding bedraagt € 185.559 te vermeerderen met BTW, bij het aantrekken van een Beleggerskapitaal bij de eerste tranche van de Vierde Emissie van € 6.185.300.

Niet-verrekenbare BTW

Over de aankoopkosten, met uitzondering van de overdrachtsbelasting, en over de Initiatiekosten wordt naar verwachting in totaal € 162.605 aan BTW aan het Fonds in rekening gebracht.

De BTW over de in secties 7.1.1 en 7.1.2 bedoelde bedragen kan worden verrekend omdat het werkelijke gebruik, met uitzondering van de BTW vrijgestelde verhuur aan Siebes Financieel Advies BV, Claro Tandheelkunde BV en Fysiotherapie Leesten, BTW belast is. Die laatstbedoelde BTW heeft dan ook geen invloed op de rendementen van het Fonds. Voor zover over de Selectie- en transactievergoeding geen BTW verschuldigd blijkt te zijn, komt de Compensatie voor niet-aftrekbare BTW wel ten laste van de rendementen van het Fonds. Zie ook secties 2.3 en 7.4.4 voor een verdere uitleg van de mogelijke invloed op het rendement van de Compensatie voor niet aftrekbare BTW.

7.1.3 Financieringskosten

De geschatte Financieringskosten betreft de afsluitprovisie van 0,5% over het vreemd vermogen die door de hypothecaire financier in rekening zal worden gebracht. De Financieringskosten bedragen (afgerond) € 31.675.

7.2 Vermogensstructuur

De vermogensstructuur van het Fonds wordt met de eerste tranche van de Vierde Emissie aangevuld met Beleggerskapitaal (eigen vermogen) en vreemd vermogen (hypothecaire financieringen). De vermogensstructuur van de eerste tranche van de Vierde Emissie is weergegeven in tabel 3.

tabel 3 Vermogensstructuur

alle bedragen in €

vermogensstructuur	eerste tranche Vierde Emissie
Verkrijgingsprijs	11.824.750
Initiatiekosten	613.559
Kostprijs	12.438.309
Financieringskosten	31.675
liquiditeitsreserve	50.316
Financieringsbehoefte	12.520.300

hypothecaire lening	6.335.000	50,6%
huidige Liquiditeitsreserve	-	0,0%
Beleggerskapitaal	6.185.300	49,4%

7.2 Vermogensstructuur

De vermogensstructuur van het Fonds wordt met de tweede tranche van de Vierde Emissie aangevuld met Beleggerskapitaal (eigen vermogen) en vreemd vermogen (hypothecaire financieringen). De vermogensstructuur van de Vierde Emissie is weergegeven in tabel 3. De vermogensstructuur van het Fonds is weergegeven in tabel 18.

tabel 3 Vermogensstructuur

alle bedragen in €

vermogensstructuur	Vierde Emissie (tweede tranche)
Verkrijgingsprijs	22.229.853
Initiatiekosten	1.104.115
Kostprijs	23.333.968
Financieringskosten	60.000
liquiditeitsreserve	12.709
Financieringsbehoefte	23.406.677

hypothecaire lening	12.000.000
huidige Liquiditeitsreserve	-
Beleggerskapitaal	11.406.677

7.2.1 Beleggerskapitaal

De Participanten in S5 Forum Fonds leggen voor hun deelname aan de tweede tranche van de Vierde Emissie in totaal minimaal € 11.406.677 in. Deze € 11.406.677 wordt gebruikt voor de aankoop van de Objecten Geldermalsen en Leiden. De Beheerder verwacht voor de tweede tranche van de Vierde Emissie een Uitgifteprijs van € 11.441 per Participatie. Bij deze Uitgifteprijs worden naar verwachting minimaal 997 Participaties uitgegeven.

De Uitgifteprijs is bepaald door de verwachte Intrinsieke waarde per 30 april 2022 van € 10.441 per Participatie te vermeerderen met het per 30 april 2022 nog niet (over vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds vóór de tweede tranche van de Vierde Emissie aangekochte Objecten (€ 1.000 per Participatie, gelijk aan € 3.635.886 aan niet afgeschreven verwervingskosten gedeeld door 3.636 vóór de tweede tranche van de Vierde Emissie uitstaande Participaties).

Deze correctie vindt plaats om de zittende Participanten te compenseren voor (a) betaalde verwervingskosten op reeds verworven Objecten en (b) de resultaten die het Fonds heeft behaald gedurende de periode dat zij

Participant waren maar nog niet zijn uitgekeerd. De compensatie voor betaalde verwervingskosten op reeds verworven Objecten vindt plaats aangezien deze kosten niet opgenomen zijn in de reële waarde van de Objecten. De reële waarde is gebruikt ter bepaling van de Intrinsieke waarde per Participatie. Het bedrag van € 3.635.886 is gelijk aan € 5.281.199 oorspronkelijk betaalde verwervingskosten minus € 1.645.313 aan afschrijvingen.

Tabel 4 geeft een overzicht van de afschrijvingen op de Aankoopkosten van de elf Objecten waarin het Fonds reeds belegt.

tabel 4 Intrinsieke waarde

alle bedragen in €	31-12-21	per Participatie
Intrinsieke waarde per 31 december 2021	37.936.508	10.462
uitgifte tien Participaties eerste tranche Vierde Emissie per 31 januari 2022	112.460	
	38.048.968	10.465
verwacht resultaat 1 januari 2022 – 30 april 2022	712.085	196
nieuwe Participanten delen pas mee in de winst vanaf 1 mei 2022	-796.510	-219
verwachte Intrinsieke Waarde per 30-4-2022 voor tweede tranche Vierde Emissie	37.964.544	10.441
aantal Participaties 31 december 2021	3.626	
aantal Participaties voor tweede tranche Vierde Emissie	3.636	
Aankoopkosten Objecten Valkenswaard & Leeuwarden eerste Emissie op 7-3-2019*	752.381	207
Afschrijvingen Aankoopkosten Valkenswaard & Leeuwarden	-452.765	-125
	299.616	82
Aankoopkosten Objecten Mierlo, Hoogeveen en Vaals tweede Emissie op 20-12-2019*	1.462.835	402
Afschrijvingen Aankoopkosten Mierlo, Hoogeveen en Vaals	-691.362	-190
	771.473	212
Aankoopkosten Objecten Ede en Velp derde Emissie op 18-12-2020*	1.165.359	321
Afschrijvingen Aankoopkosten Ede en Velp	-294.720	-81
	870.639	239
Aankoopkosten Objecten Hardenberg en Zutphen Vierde Emissie op 1-10-2021*	1.064.348	293
Afschrijvingen Aankoopkosten Hardenberg en Zutphen	-123.572	-34
	940.776	259
Aankoopkosten Object Etten-Leur Vierde Emissie op 1-11-2021*	836.275	230
Afschrijvingen Aankoopkosten Etten-Leur	-82.895	-23
	753.380	207
Uitgifteprijs per 30-4-2022	41.600.429	11.441

* De Aankoopkosten op Object IJsselstein zijn reeds volledig afgeschreven aangezien de aankoop meer dan vijf jaar geleden heeft plaatsgevonden en er bij de Emissies geen nieuwe Aankoopkosten zijn gemaakt gerelateerd aan Object IJsselstein (alleen Initiatiekosten, maar die staan apart geactiveerd en zijn derhalve al opgenomen in de Intrinsieke waarde).

7.2.1 Beleggerskapitaal

In de tweede tranche van de Derde Emissie is voor € 1.495.718 meer aan Participaties uitgegeven dan voor de verwerving van de Objecten Hardenberg en Zutphen nodig was (inclusief Aankoopkosten, Initiatiekosten en Financieringskosten). Daarnaast is inmiddels, tot aan de datum van geldigheid van het vorige prospectus van het Fonds, voor € 3.396.292 aan Participaties ingeschreven en toegewezen (maar nog niet uitgegeven). Voor deelname aan de eerste tranche van de Vierde Emissie is dan ook in totaal nog minimaal voor € 1.293.290 aan Participaties beschikbaar. De Beheerder verwacht voor de eerste tranche van de Vierde Emissie een Uitgifteprijs van € 11.246 per Participatie. Bij deze Uitgifteprijs worden naar verwachting minimaal 417 Participaties uitgegeven waarvan er nog minimaal 115 beschikbaar zijn.

Voor elke Emissie Datum wordt de Uitgifteprijs wordt bepaald door de Intrinsieke waarde op een bepaalde datum per Participatie te vermeerderen met (a) het per die datum nog niet (over vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds vóór die tranche aangekochte Objecten en (b) het per de Emissie Datum behaalde resultaat over de periode vanaf de hiervoor bedoelde datum van de berekende Intrinsieke waarde tot aan de Emissie Datum, en te verminderen met het per de Emissie Datum uitgekeerde resultaat.

Voor de eerste tranche van de Vierde Emissie is de Uitgifteprijs bepaald door de Intrinsieke waarde per 30 september 2021 van € 10.313 per Participatie te vermeerderen met (a) het per 1 oktober 2021 nog niet (over vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds vóór de eerste

tranche van de Vierde Emissie aangekochte Objecten (€ 933 per Participatie, gelijk aan € 2.320.170 aan niet afgeschreven verwervingskosten gedeeld door 2.486 per 30 september 2021 uitstaande Participaties) en (b) het per de Emissie Datum behaalde resultaat (naar verwachting € 38 per Participatie), en te verminderen met het per de Emissie Datum uitgekeerde resultaat (naar verwachting € 38 per Participatie).

De correctie op de Intrinsieke waarde om te komen tot de Uitgifteprijs vindt plaats om de zittende Participanten te compenseren voor (a) betaalde verwervingskosten op reeds verworven Objecten en (b) voor de resultaten die het Fonds heeft behaald gedurende de periode dat zij Participant waren maar nog niet zijn uitgekeerd.

De compensatie voor betaalde verwervingskosten op reeds verworven Objecten vindt plaats aangezien deze kosten niet opgenomen zijn in de reële waarde van de Objecten. De reële waarde van de Objecten is gebruikt ter bepaling van de Intrinsieke waarde per Participatie. Het bedrag van € 2.320.170 aan niet afgeschreven verwervingskosten per 1 oktober 2021 is gelijk aan € 3.380.576 oorspronkelijk betaalde verwervingskosten minus € 1.060.405 aan afschrijvingen.

Tabel 4 geeft een overzicht van de afschrijvingen op de Aankoopkosten van de acht Objecten waarin het Fonds reeds belegt, het verwachte resultaat en uitkeringen over de periode van 1 oktober tot en met 31 oktober 2021 en de Intrinsieke waarde. Volgens de financiële cijfers van het Fonds over de periode van 1 januari 2021 tot en met 30 september 2021 bedraagt de Intrinsieke waarde per Participatie op 30 september 2021 € 10.313. Deze Intrinsieke waarde is niet gecontroleerd door een accountant.

Tabel 4 Intrinsieke waarde

alle bedragen in €	nov-21	per Participatie
Intrinsieke waarde per 30 september 2021	25.637.190	10.313
verwacht resultaat 1 oktober 2021 – 1 november 2021	93.833	38
Nieuwe participanten delen pas mee in de winst vanaf 1 november	93.833	-38
verwachte Intrinsieke Waarde per 1-11-2020 voor emissie	25.637.190	10.313
aantal participaties voor emissie	2.486	
Aankoopkosten vastgoed Valkenswaard en Leeuwarden Emissie I op 7-3-2019*	752.381	303
Afschrijvingen Aankoopkosten Valkenswaard & Leeuwarden	-369.371	-149
	383.010	154
Aankoopkosten vastgoed Mierlo, Hoogeveen en Vaals Emissie II op 20-12-2019*	1.462.835	588
Afschrijvingen Aankoopkosten Mierlo, Hoogeveen en Vaals	-521.526	-210
	941.310	379
Aankoopkosten vastgoed Ede en Velp Emissie III op 18-12-2020*	1.165.359	469
Afschrijvingen Aankoopkosten Ede en Vaals	-169.508	-68
	995.851	401
Uitgifteprijs per 1-11-2021	27.957.360	11.246

* De aankoopkosten op IJsselstein zijn reeds volledig afgeschreven aangezien de aankoop meer dan vijf jaar geleden heeft plaatsgevonden en er bij de Emissie I en II en III geen nieuwe aankoopkosten zijn gemaakt (alleen initiatiekosten, maar die staan die apart geactiveerd en al zijn derhalve al opgenomen in de intrinsieke waarde).

** De uitkeringen Q3 2021 zijn uitbetaald begin oktober 2021.

Voor de uitkeringen over Q4 (betaaldatum begin januari) wordt rekening gehouden met de verhoging van het aantal participaties per 1 oktober.

7.2.2 Vreemd vermogen

Hoewel de rentetarieven van de hypothecaire financieringen voor alle Objecten gefixeerd zijn, behoudt de bank zich het recht voor om de opslag te herzien, wanneer de marktomstandigheden dan wel een verzuimsituatie hiertoe aanleiding geven. De bank kan dit onder andere doen op basis van de algemene bankvoorwaarden.

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

- de rente-inkomsten die de bank zou ontvangen als er niet voortijdig was afgelost en de lening ten aanzien van het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou zijn voortgezet op basis van de rente van de betreffende lening en;
- de rente-inkomsten die de bank zou ontvangen als hij het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou uitlenen op basis van de rente die geldt op het moment van de vervroegde aflossing,

alsmede (b) een boete, afhankelijk van het moment van vervroegde aflossing, van een bepaald percentage over het vervroegd afgeloste bedrag. Voor de Objecten Vaals, Mierlo, Hoogeveen en Ede bedraagt dit percentage voor de boete 0,25% tot 1,85% en voor de Objecten Leeuwarden, IJsselstein en Valkenswaard bedraagt dit percentage 1,00% tot 2,25%. Voor de Objecten Ede en Velp bedraagt dit percentage 0,25% tot 2,50%. Voor de Objecten Hardenberg, Zutphen en Etten-Leur bedraagt dit percentage 0,25% tot 2,00% (hoe eerder vervroegd wordt afgelost, des te hoger het percentage is). Deze vervroegde aflossingen zullen een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten.

Gedurende de looptijd van de hypothecaire financieringen voor de Objecten Ede en Velp wordt tot 1 juli 2022 1,5% en voor de rest van de looptijd 2% van de (oorspronkelijke) hoofdsom afgelost. Op de hypothecaire financieringen van de Objecten Vaals, Mierlo en Hoogeveen wordt tot 1 april 2022 1,5% en vanaf 1 april 2022 voor de rest van de looptijd 2% van de (oorspronkelijke) hoofdsom afgelost. Op de hypothecaire financieringen van de Objecten Leeuwarden, IJsselstein, Valkenswaard, Hardenberg, Zutphen en Etten-Leur wordt jaarlijks 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom afgelost.

Voor alle hypothecaire financieringen van de Objecten is een loan to value-clausule (LTV) overeengekomen. Op grond van overeengekomen LTV mag de verhouding tussen de hoofdsom van een hypothecaire financiering en de waarde van het betreffende Object niet hoger zijn dan 70% in de periode tot

31 december 2023 en vanaf 31 december 2023 niet hoger zijn dan 65%.

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

Het niet voldoen aan de loan to value-clausule kan voor de hypothecaire financiering van de Objecten Leeuwarden, Valkenswaard en IJsselstein ook tot gevolg hebben, dat de betreffende financiering ineens opeisbaar wordt. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat (een deel van) de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledige verlies van de belegging.

Verder is voor alle hypothecaire financieringen voor de Objecten met de hypothecaire financier een debt yield ratio DY overeengekomen. De DY dient gedurende de looptijd van elke financiering minimaal 7,50% te bedragen. DY staat voor en geeft de verhouding weer tussen enerzijds de inkomsten en uitgaven van het Fonds en anderzijds het totaalbedrag aan hypothecaire financieringen van het Fonds. De DY wordt berekend door de jaarlijkse huurinkomsten minus een overeen te komen percentage daarvan – welk percentage door de hypothecaire financier wordt vastgesteld als veronderstelde jaarlijkse exploitatiekosten – te delen door het totaal aan hoofdsom van de hypothecaire financieringen. Indien niet wordt voldaan aan de DY dan kan de hypothecaire financier een (hogere) aflossing op de financiering verlangen of een cash sweep toepassen. Een (hogere) aflossingsverplichting of het stopzetten van uitkeringen aan de Participanten zal leiden tot een lager dan verwacht (uitkerings- of Direct) rendement en daarmee een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten.

Voor de hypothecaire financieringen van de Objecten is daarnaast een zogenoemde non recourse-clausule overeengekomen, wat betekent dat de bank zich uitsluitend kan verhalen op het Object en de huuropbrengsten uit het Object.

In de prognoses en rendementsberekeningen is er geen rekening mee gehouden dat de overeengekomen LTV of DY wordt geschorren.

In tabel 5 zijn de hypothecaire financieringen weergegeven per 30 september 2021. Hierbij zijn per die datum eveneens de LTV en de DY, de LTV convent, de

Tabel 5

hypothecaire lening	Object	hoofdsom per 30 september 2021	waarde per 30 september 2021	LTV per 30 september 2021	LTV- conve- nant	DY per 30 september 2021	DY- conve- nant	rente	jaarlijkse aflossing per 30 september 2021	eiinde looptijd
hypothecaire lening 1	Leeuwarden	€ 3.156.234	€ 5.400.000	58,4%	70%	8,6%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
	Valkenswaard	€ 3.331.581	€ 5.700.000	58,4%	70%	8,9%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
	IJsselstein	€ 3.869.310	€ 6.620.000	58,4%	70%	8,7%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
hypothecaire lening 2	Vaals	€ 4.515.822	€ 7.550.000	59,8%	70%	9,8%	7,5%	2,39%	1,5%	1-okt.-26
	Mierlo	€ 4.414.141	€ 7.380.000	59,8%	70%	8,9%	7,5%	2,39%	1,5%	1-okt.-26
	Hoogeveen	€ 3.810.038	€ 6.370.000	59,8%	70%	8,8%	7,5%	2,39%	1,5%	1-okt.-26
hypothecaire lening 3	Ede	€ 3.541.500	€ 6.100.000	58,1%	70%	8,6%	7,5%	2,59%	1,5%	1-apr.-27
hypothecaire lening 4	Velp	€ 7.032.660	€ 11.700.000	60,1%	70%	8,7%	7,5%	2,37%	1,0%	1-jan.-28
hypothecaire lening 5	Zutphen	€ 4.333.875	€ 7.620.000	56,9%	70%	8,3%	7,5%	2,11%	1,0%	1-okt.-26
hypothecaire lening 6	Hardenberg	€ 2.470.000	€ 4.300.000	57,4%	70%	9,1%	7,5%	2,21%	1,0%	1-okt.-26
Totaal		€ 40.475.160	€ 68.740.000	58,9%						

tabel 5

hypothecaire lening	Object	hoofdsom per 1 mei 2022	waarde per 1 mei 2022	LTV per 1 mei 2022	LTV-convenant	DY-convenant**	rente	jaarlijkse aflossing per 1 mei 2022	einde looptijd
hypothecaire lening 1	Leeuwarden	€ 3.145.416	€ 5.400.000	58%	70%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
	Valkenswaard	€ 3.320.162	€ 5.700.000	58%	70%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
	IJsselstein	€ 3.856.047	€ 6.620.000	58%	70%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
hypothecaire lening 2	Vaals	€ 4.487.022	€ 7.550.000	59%	70%	7,5%	2,39%	1,5%	1-okt.-26
	Mierlo	€ 4.385.989	€ 7.380.000	59%	70%	7,5%	2,39%	1,5%	1-okt.-26
	Hoogeveen	€ 3.785.739	€ 6.370.000	59%	70%	7,5%	2,39%	1,5%	1-okt.-26
hypothecaire lening 3	Ede	€ 3.514.500	€ 6.100.000	58%	70%	7,5%	2,59%	1,5%	1-apr.-27
hypothecaire lening 4	Velp	€ 6.979.650	€ 12.510.000	56%	70%	7,5%	2,37%	1,5%	1-jan.-28
hypothecaire lening 5	Zutphen	€ 4.385.333	€ 7.620.000	58%	70%	7,5%	2,11%	1,0%	1-okt.-26
	Etten-Leur	€ 6.254.083	€ 11.150.000	56%	70%	7,5%	2,11%	1,0%	1-okt.-26
hypothecaire lening 6	Hardenberg	€ 2.461.767	€ 4.300.000	57%	70%	7,5%	2,21%	1,0%	1-okt.-26
hypothecaire lening 7*	Geldermalsen	€ 3.080.000	€ 5.390.000	57%	70%	7,5%	2,93%	1,0%	1-mei-27
hypothecaire lening 8	Leiden	€ 8.920.000	€ 15.300.000	58%	70%	7,5%	2,93%	1,0%	1-jul.-27
totaal		€ 58.575.708	€ 101.390.000	58%					

* de financieringsvoorwaarden van dit Object zijn nog niet definitief.

** de debt yield (DY) convenanten worden op fondsniveau getoetst. Op 1 maart 2022 is de debt yield van het Fonds 8,2%.

tabel 7 **geprognosticeerd Exploitatieresultaat, Direct rendement en verloop liquiditeitsreserve**

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
huuropbrengsten	6.125.649	6.485.075	6.547.025	6.613.971	6.662.431
huurvrij en huurdersincentives	21.949-	70.891-	368.109-	214.113-	293.428-
Totale opbrengsten	6.103.699	6.414.184	6.178.916	6.399.859	6.369.003
Exploitatiekosten:					
assetmanagement	244.148-	256.567-	247.157-	255.994-	254.760-
propertymanagement	122.074-	128.284-	123.578-	127.997-	127.380-
eigenaarslasten	555.333-	571.973-	583.195-	596.255-	606.988-
onderhoud	316.387-	290.514-	229.783-	288.401-	216.587-
adviseurs	64.750-	118.042-	183.282-	156.150-	224.215-
overig	58.039-	59.669-	61.148-	97.206-	115.254-
rente	1.488.845-	1.484.436-	1.463.582-	1.454.254-	1.584.317-
Exploitatieresultaat voor Performance fee	3.254.124	3.504.699	3.287.191	3.423.601	3.239.501
Performance fee Beheerder	-	1.415-	-	-	-
Exploitatieresultaat na Performance fee	3.254.124	3.503.283	3.287.191	3.423.601	3.239.501
Exploitatierendement	6,5%	7,0%	6,6%	6,9%	6,5%
Gemiddeld exploitatierendement	7,0%				
Afschrijvingen:					
Afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	713.228-	683.818-	450.931-	284.955-	220.823-
Afschrijving geactiveerde Financieringskosten	38.245-	38.245-	38.245-	36.260-	22.465-
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	2.502.650	2.781.220	2.798.015	3.102.386	2.996.213
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	713.228	683.818	450.931	284.955	220.823
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	38.245	38.245	38.245	36.260	22.465
aflossing op hypothecaire lening	712.577-	807.750-	831.310-	831.310-	831.310-
uitkering uit liquiditeitsreserve	12.709	-	-	-	-
voor uitkering beschikbaar	2.554.256	2.695.533	2.455.882	2.592.291	2.408.191
Direct rendement	5,1%	5,4%	4,9%	5,2%	4,8%
Gemiddeld direct rendement	5,3%				
Liquiditeitsreserve bij aanvang periode	12.709	-	-	-	-
onttrekking ten behoeve van uitkeringen	12.709-	-	-	-	-
onttrekking ten behoeve van onderhoud	-	-	-	-	-
Liquiditeitsreserve bij einde periode	-	-	-	-	-

tabel 6

Object	aankoop- datum Object	waarde ten tijde van aankoop	waarde per 30 september 2021	verschil	toe- name
Leeuwarden	07-mrt-19	€ 4.940.000	€ 5.400.000	€ 460.000	9,31%
Valkenswaard	07-mrt-19	€ 5.270.000	€ 5.700.000	€ 430.000	8,16%
IJsselstein	07-mrt-19	€ 6.200.000	€ 6.620.000	€ 420.000	6,77%
Vaals	20-dec-19	€ 7.390.000	€ 7.550.000	€ 160.000	2,17%
Mierlo	20-dec-19	€ 7.100.000	€ 7.380.000	€ 280.000	3,94%
Hoogeveen	20-dec-19	€ 6.070.000	€ 6.370.000	€ 300.000	4,94%
Ede	03-nov-20	€ 5.600.000	€ 6.100.000	€ 500.000	8,93%
Velp	17-dec-20	€ 11.700.000	€ 11.700.000	0	0,00%
Zutphen	01-okt-21	€ 7.620.000	€ 7.620.000	0	0,00%
Hardenberg	01-okt-21	€ 4.300.000	€ 4.300.000	0	0,00%
Totaal		€ 66.190.000	€ 68.740.000	€ 2.550.000	3,85%

DY convenant, rentepercentage, aflossing en het einde van de looptijd weer-
gegeven. De totale hypothecaire financiering per 30 september 2021 bedroeg
€ 46.816.285 tegenover een waarde van de Objecten van € 79.890.000.

In tabel 6 is de waardeverandering van de Objecten weergegeven die voorafgaand
aan de eerste tranche van de Vierde Emissie door het Fonds aangekocht zijn.

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
6.723.671	6.874.288	7.000.116	7.134.679	7.276.088
131.879-	202.427-	69.979-	99.543-	122.687-
6.591.792	6.671.861	6.930.137	7.035.136	7.153.401
263.672-	266.874-	277.205-	281.405-	286.136-
131.836-	133.437-	138.603-	140.703-	143.068-
619.844-	631.852-	645.426-	658.082-	671.076-
209.069-	233.771-	264.472-	271.822-	360.539-
90.922-	195.231-	51.129-	86.077-	101.806-
126.784-	66.270-	67.595-	68.947-	70.326-
1.723.822-	1.733.847-	1.706.829-	1.679.811-	1.652.794-
3.425.843	3.410.578	3.778.878	3.848.288	3.867.657
-	-	56.251-	70.133-	74.007-
3.425.843	3.410.578	3.722.626	3.778.154	3.793.649
6,9%	6,8%	7,5%	7,6%	7,6%
-	-	-	-	-
2.945-	-	-	-	-
3.422.898	3.410.578	3.722.626	3.778.154	3.793.649
-	-	-	-	-
2.945	-	-	-	-
831.310-	831.310-	831.310-	831.310-	831.310-
-	-	-	-	-
2.594.533	2.579.268	2.891.317	2.946.845	2.962.340
5,2%	5,2%	5,8%	5,9%	5,9%
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

7.2.3 Liquiditeitsreserve

De liquiditeitsreserve van het Fonds per 31 december 2021 bedraagt
€ 2.616.391.

De liquiditeitsreserve van het Fonds per 31 augustus 2021 bedraagt
€ 1.340.588.

7.3 Rendementsprognoses

Bij het opstellen en presenteren van de rendementsprognoses van het Fonds
wordt het (Gemiddeld) Direct rendement en het (Gemiddeld) Exploitatie-
rendement in tabel 7 op basis van het totale Beleggerskapitaal van het Fonds
gepresenteerd. Daarnaast wordt in tabel 8 het (Gemiddeld) Direct rendement
op basis van de Uitgifteprijs per Participatie voor de eerste, tweede, derde en
Vierde Emissie gepresenteerd.

Daarnaast wordt een Internal Rate of Return (IRR) gehanteerd. Dit is
een calculatiemethode waarbij het geprognosticeerde rendement wordt
berekend, rekening houdend met de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven
voor en opbrengsten van de belegging (tijds waarde van geld), uitgaande
van de veronderstelling dat op de uitgekeerde som een vergelijkbaar
rendement kan worden behaald gedurende de looptijd van de belegging. Bij
een vergelijking tussen verschillende projecten op basis van het te behalen
rendement is het derhalve beter dat te doen op basis van het IRR-rendement.
Bij vastgoedbeleggingen is het IRR-rendement in beginsel lager dan het
enkelvoudig rendement.

Tenzij anders vermeld zijn alle in het Prospectus opgenomen prognoses
gemaakt op basis geschatte cijfers, gebaseerd op contracten, due
diligenceonderzoek, ervaringsgegevens van de Beheerder uit eerdere fondsen
alsmede door het raadplegen van historische of statistische gegevens van het
Centraal Bureau voor de Statistiek. Voor de hoogte van de huuropbrengsten zijn
in de prognose aannames gedaan zoals mede vermeld in sectie 6.
Alle vergoedingen en kosten zijn exclusief BTW en worden jaarlijks geïndexeerd.
De geprognosticeerde jaarlijkse stijging van de kosten bedraagt 2,0%, gelijk aan
de inflatie die in de prognose is gehanteerd. Afwijkingen tussen de werkelijke
opbrengsten en werkelijke kosten (realisatie) en de prognose zijn voor rekening
van het Fonds en komen daarmee ten gunste of ten laste van het rendement
voor de Participanten.

In de rendementsprognoses is geen rekening gehouden met eventuele
Compensatie voor niet-aftrekbare BTW die bij het Fonds in rekening is of wordt
gebracht. Zie secties 2.3 en 7.4.4 voor een verdere uitleg van de mogelijke
invloed op het rendement van de Compensatie voor niet aftrekbare BTW.

In de rendementsprognoses is ook geen rekening gehouden met de
Emissievergoeding.

De rendementsprognoses zijn opgesteld en voorbereid op een basis die
vergelijkbaar is met de historische financiële informatie van het Fonds en zijn in
overeenstemming met het boekhoudbeleid van het Fonds.

De in tabel 7 weergegeven prognoses voor het Exploitatierendement,
Gemiddeld exploitatierendement, Direct rendement en Gemiddeld direct
rendement gaan uit van een Participant die deelneemt aan de tweede tranche
van de Vierde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties
als dezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste, tweede en derde
Emissie en de eerste tranche van de Vierde Emissie. Deze rendementen
zijn voor de Participant die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de
tweede tranche van de Vierde Emissie lager, omdat deze rendementen worden
berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs
bij de tweede tranche van de Vierde Emissie hoger is dan die bij de eerdere
Emissies. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 8 waar dit nader wordt toegelicht.

Tabel 7 Geprognosticeerd Exploitatieresultaat, Direct rendement en verloop liquiditeitsreserve

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
huuropbrengsten	5.183.182	5.309.919	5.408.419	5.366.089	5.429.635
huurvrij en huurdersincentives	68.971-	47.442-	148.201-	258.933-	220.185-
Totale opbrengsten	5.114.210	5.262.477	5.260.218	5.107.156	5.209.450
Exploitatiekosten:					
assetmanagement	204.568-	210.499-	210.409-	204.286-	208.378-
propertymanagement	102.284-	105.250-	105.204-	102.143-	104.189-
eigenaarslasten	327.478-	334.248-	340.395-	345.911-	352.830-
onderhoud	251.427-	230.469-	181.612-	289.008-	169.805-
adviseurs	44.812-	57.434-	112.140-	173.833-	147.679-
overig	42.805-	43.660-	44.533-	45.423-	81.153-
rente	1.166.932-	1.150.945-	1.133.553-	1.115.952-	1.154.882-
Exploitatieresultaat voor Performance fee	2.973.903	3.129.973	3.132.372	2.830.599	2.990.534
Performance fee Beheerder	54.950-	86.164-	86.644-	26.289-	58.276-
Exploitatieresultaat na Performance fee	2.918.953	3.043.809	3.045.728	2.804.310	2.932.258
Exploitatierendement	7,6%	7,9%	7,9%	7,3%	7,6%
Gemiddeld exploitatierendement	7,5%				
Afschrijvingen:					
Afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	615.117-	615.117-	526.885-	284.153-	150.197-
Afschrijving geactiveerde Financieringskosten	32.580-	32.580-	32.580-	32.580-	26.625-
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	2.271.256	2.398.112	2.486.263	2.487.577	2.755.436
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	615.117	615.117	526.885	284.153	150.197
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	32.580	32.580	32.580	32.580	26.625
aflossing op hypothecaire lening	592.577-	687.750-	711.310-	711.310-	711.310-
uitkering uit liquiditeitsreserve	63.153	-	-	-	-
voor uitkering beschikbaar	2.389.530	2.356.059	2.334.419	2.093.000	2.220.948
Direct rendement	6,2%	6,1%	6,1%	5,4%	5,8%
Gemiddeld direct rendement	5,7%				
Liquiditeitsreserve bij aanvang periode	50.316	12.837-	12.837-	12.837-	12.837-
onttrekking ten behoeve van uitkeringen	63.153-	-	-	-	-
onttrekking ten behoeve van onderhoud	-	-	-	-	-
Liquiditeitsreserve bij einde periode	12.837-	12.837-	12.837-	12.837-	12.837-

De in tabel 7 weergegeven prognoses voor het Exploitatierendement, Gemiddeld exploitatierendement, Direct rendement en Gemiddeld direct rendement gaan uit van een Participant die deelneemt aan de Vierde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als dezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste, tweede en derde Emissie. Deze rendementen zijn voor de Participant die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Vierde Emissie naar verwachting lager, omdat deze rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en het de verwachting is dat de Uitgifteprijs bij de Vierde Emissie hoger is dan die bij de eerste, tweede en derde Emissie.

7.3.1 Prognose Exploitatierendement en Direct rendement

Voor de Participant die deelneemt aan de Vierde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als dezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste, tweede en derde Emissie, bedraagt het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over een beleggingsperiode van tien jaar 7,5% per jaar. Zie tabel 7.

Voor de Participant die deelneemt aan de Vierde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als dezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste, tweede en derde Emissie, bedraagt het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement (voor uitkering beschikbaar) over een beleggingsperiode van tien jaar 5,7% per jaar. Zie tabel 7.

Gemiddeld direct rendement per Participatie.

In tabel 8 is het geprognosticeerd (Gemiddeld) exploitatierendement en (Gemiddeld) direct rendement per Participatie weergegeven voor Participanten die deelnemen aan de Vierde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als zij hebben deelgenomen aan de eerste, tweede en derde Emissie.

In deze tabel komt tot uitdrukking dat de hoogte van de rendementen afhankelijk is van de Uitgifteprijs per Participatie. Participanten die zijn toegetreden tot het Fonds in de eerste Emissie hebben een Uitgifteprijs van € 10.000 per Participatie betaald, voor de tweede Emissie bedroeg de Uitgifteprijs € 10.138, voor de eerste tranche van de derde Emissie bedroeg de Uitgifteprijs € 10.770 en voor de tweede tranche van de derde Emissie bedroeg de Uitgifteprijs € 11.246. De gemiddeld gewogen inleg per Participatie komt daarmee op € 10.605.

Voor de Participant die voor het eerst aan het Fonds deelneemt met de eerste tranche van de Vierde Emissie bedraagt het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over een beleggingsperiode van tien jaar 7,1% per jaar. Zie tabel 8.

Voor de Participant die voor het eerst aan het Fonds deelneemt met de eerste tranche van de Vierde Emissie bedraagt het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement (voor uitkering beschikbaar) over een beleggingsperiode van tien jaar 5,4% per jaar. Zie tabel 8.

tabel 8 **geprognosticeerd Gemiddeld Exploitatierendement en Direct rendement per Participatie**

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
aantal Participaties eerste vier Emissies	4.633									
gemiddelde inleg per Participatie	10.785									
Exploitatieresultaat na Performance fee per Participatie	702,38	756,16	709,52	738,96	699,22	739,44	736,15	803,50	815,49	818,83
Exploitatierendement per Participatie	6,5%	7,0%	6,6%	6,9%	6,5%	6,9%	6,8%	7,5%	7,6%	7,6%
Gemiddeld exploitatierendement	7,0%									
uitkering per Participatie	551,32	581,81	530,08	559,53	519,79	560,01	556,72	624,07	636,06	639,40
Direct rendement per Participatie	5,1%	5,4%	4,9%	5,2%	4,8%	5,2%	5,2%	5,8%	5,9%	5,9%
Gemiddeld direct rendement	5,3%									
aantal Participaties tweede tranche van de Vierde Emissie	997									
inleg per Participatie	11.441									
Exploitatieresultaat na Performance fee per Participatie	702,38	756,16	709,52	738,96	699,22	739,44	736,15	803,50	815,49	818,83
Exploitatierendement per Participatie	6,1%	6,6%	6,2%	6,5%	6,1%	6,5%	6,4%	7,0%	7,1%	7,2%
Gemiddeld exploitatierendement	6,6%									
uitkering per Participatie	551,32	581,81	530,08	559,53	519,79	560,01	556,72	624,07	636,06	639,40
Direct rendement per Participatie	4,8%	5,1%	4,6%	4,9%	4,5%	4,9%	4,9%	5,5%	5,6%	5,6%
Gemiddeld direct rendement	5,0%									

tabel 9 **Indexeringen huuropbrengst CPI**

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

Er kunnen additionele werkzaamheden voorkomen die niet tot de standaard assetmanagementactiviteiten van de Beheerder behoren maar wel worden uitgevoerd. Dit betreffen onder andere werkzaamheden met betrekking tot grootschalige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten, afhandeling van juridische geschillen en (her) financieringstrajecten. Hiervoor worden additionele vergoedingen gerekend, overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de Fondsvoorwaarden (artikel 13 leden 2 en 3). In de prognose voor de exploitatie (tabel 7) is onder de post en 'overig' een schatting van de eventuele onvoorziene vergoedingen inbegrepen voor de begeleiding van deze werkzaamheden door de Beheerder.

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

Propertymanagement

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

Eigenaarslasten

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

Onderhoud

Door middel van een meerjarenonderhoudsbegroting maakt de Beheerder een inschatting van de jaarlijkse onderhoudskosten. Geprognosticeerde onderhoudsuitgaven zullen rechtstreeks ten laste van het jaarresultaat van het Fonds worden gebracht. De geschatte onderhoudskosten in tabel 7 zijn gebaseerd op ervaringsgegevens van de Beheerder in eerdere fondsen en bedragen in jaar 1 voor de gezamenlijke Objecten € 251.427 exclusief BTW. De feitelijke kosten voor het onderhoud, voor zover die niet vallen onder de eigenaarslasten, zullen jaarlijks hoger of lager uit kunnen vallen.

Adviseurs

De post adviseurs betreft de vergoedingen die zijn verschuldigd aan adviseurs in verband met (weder-) verhuuractiviteiten, de controle van de jaarrekening door Deloitte Accountants BV en overige werkzaamheden op financieel, juridisch of fiscaal gebied, waardering van de Objecten door Savills Taxaties, Cushman & Wakefield, CBRE Valuation en Advisory Services en Jones Lang Lasalle, en de vergoedingen die aan de leden van de Beleggingscommissie worden voldaan (€ 500 per bijgewoonde bijeenkomst alsmede een vaste vergoeding van € 1.500 per jaar (beide bedragen exclusief BTW)).

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

Voor de waardering van de Objecten zal eens in de drie jaar een volledige taxatie plaatsvinden en de overige jaren een desktoptaxatie.

Overig

Overige kosten hebben betrekking op onvoorziene lasten (waaronder additionele vergoedingen voor de Beheerder, zie onder 'assetmanagement' hierboven), een jaarlijkse bijdrage aan de AFM en DNB in verband met de kosten van permanent toezicht op het Fonds en de Beheerder en de uit dit toezicht voortvloeiende kosten voor compliance. De jaarlijkse bijdrage in de kosten van het toezicht van de AFM en DNB bedragen circa € 3.000. De jaarlijkse

compliance kosten bedragen circa € 7.500, de jaarlijkse kosten van de Houdster (€ 5.606 exclusief BTW) en van de Bewaarder (€ 9.747 exclusief BTW). Verder omvatten deze kosten een bijdrage van € 3.000 per jaar in de kosten voor een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder en de kosten van herfinanciering van de Objecten.

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

Rente

Over de hypothecaire financiering is rente verschuldigd. De rente voor de hypothecaire financiering van de Objecten Zutphen en Etten-Leur bedraagt 2,11% per jaar tot 1 oktober 2026. De rente voor de hypothecaire financiering van het Object Hardenberg bedraagt 2,21% per jaar tot 1 oktober 2026. Beheerder is in haar prognose uitgegaan van een hoger percentage, namelijk van 2,35% per jaar voor een periode van vijf jaar.

De rente voor de hypothecaire financiering van het Object Velp bedraagt 2,37% per jaar tot 1 januari 2028. De rente voor de hypothecaire financiering van het Object Ede bedraagt 2,59% per jaar tot 1 april 2027. De rente voor de hypothecaire financiering van de Objecten IJsselstein, Leeuwarden en Valkenswaard, bedraagt 2,895% per jaar tot 1 januari 2026. De rente voor de hypothecaire financiering van de Objecten Vaals, Mierlo en Hoogeveen, bedraagt 2,39% per jaar tot 1 oktober 2026.

Voor de periode na de rentevaste perioden van de verschillende hypothecaire financieringen is gerekend met een rente van 3,75% per jaar.

Performance fee

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

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

Compensatie voor niet aftekbare BTW

De BTW over de in deze sectie 7.3.1 bedoelde bedragen kan worden verrekend, omdat er geen sprake is van huurders die BTW onbelaste diensten leveren althans die BTW onbelast huren (met uitzondering van de verhuur van de ruimte aan ABN AMRO Bank N.V. (pin-automaat), Siebes Financieel Advies BV, Claro Tandheelkunde BV en Fysiotherapie Leesten). Deze BTW heeft dan ook geen invloed op de rendementen van het Fonds. Voor zover over de assetmanagementvergoeding, de propertymanagementvergoeding, de vergoedingen voor additionele werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren (zie ook artikel 13 leden 2 en 3 van de Fondsvoorwaarden), de Verkoopvergoeding bij verkoop van een Object (onderdeel van de Verkoopkosten) en de Performance fee geen BTW verschuldigd blijkt te zijn, komt de Compensatie voor niet-aftekbare BTW wel ten laste van de rendementen van het Fonds. Zie secties 2.3 en 7.4.4 voor een

verdere uitleg van de mogelijke invloed op het rendement van de Compensatie voor niet aftekbare BTW.

Afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten

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

Afschrijvingen geactiveerde Financieringskosten

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

Aflossingen

Gedurende de looptijd van de hypothecaire financieringen van de Objecten Zutphen, Hardenberg en Etten-Leur zal voor de gehele looptijd 1,0% van de (oorspronkelijke) hoofdsom worden afgelost op de hypothecaire financiering.

Gedurende de looptijd van de hypothecaire financieringen van de Objecten Ede en Velp zal tot 1 juli 2022 1,5% en vanaf 1 juli 2022 jaarlijks 2,0% van de (oorspronkelijke) hoofdsom worden afgelost op de hypothecaire financiering. Voor de hypothecaire financieringen van de Objecten IJsselstein, Leeuwarden en Valkenswaard wordt 1,0% per jaar van de (oorspronkelijke) hoofdsom afgelost op de hypothecaire financiering. Voor de Objecten Vaals, Mierlo en Hoogeveen wordt tot 1 april 2022 1,5% en vanaf 1 april 2022 2,0% van de (oorspronkelijke) hoofdsom afgelost op de hypothecaire financiering.

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

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

Voor de prognose is het uitgangspunt dat voortdurend aan zowel de LTV als DY convenanten wordt voldaan.

Waardering Objecten en geactiveerde Aankoopkosten

De Objecten worden gewaardeerd tegen reële waarde (zie de waarderings- en resultaatbepalingsgrondslagen opgenomen in de jaarcijfers over 2020 van het Fonds, via verwijzing opgenomen in het Prospectus. Zie sectie 16 voor de verwijzing). In de prognose is er van uitgegaan dat de reële waarde gelijk blijft aan de aankoopprijs van het betreffende Object. Derhalve zijn er geen waardemutaties in de prognose opgenomen.

Herwaardering vastgoed

In de prognose is geen rekening gehouden met een waardeverandering van de Objecten aangezien deze niet voldoende betrouwbaar zijn te schatten. Verondersteld wordt dus een stabiele waarde. Het is mogelijk dat de mutatie van de marktwaarde in de eerste jaren niet voldoende is om de geactiveerde Aankoopkosten van nieuwe Objecten te compenseren. In dat geval zal er in

~~tabel 10 Geprognosticeerde kasstroom Fonds~~

<i>alle bedragen in €</i>	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	2.271.256	2.396.112	2.486.263	2.487.577	2.755.436	
Correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	615.117	615.117	526.885	284.153	150.197	
Correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	32.580	32.580	32.580	32.580	26.625	
uitkering uit Liquiditeitsreserve	63.153	-	-	-	-	
terugbetaling op Beleggerskapitaal	-	-	-	-	-	
aflossing op Hypothecaire lening	592.577-	687.750-	711.310-	711.310-	711.310-	
beschikbaar voor uitkering	2.389.530	2.356.059	2.334.418	2.093.000	2.220.948	
kasstroom Fonds	38.559.338-	2.389.530	2.356.059	2.334.418	2.093.000	2.220.948
cumulatieve kasstroom Fonds	38.559.338-	36.169.808-	33.813.750-	31.479.331-	29.386.331-	27.165.384-
IRR	5,3%					

tabel 10 geprognosticeerde kasstroom Fonds

<i>alle bedragen in €</i>	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	2.502.650	2.781.220	2.798.015	3.102.386	2.996.213	
Correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	713.228	683.818	450.931	284.955	220.823	
Correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	38.245	38.245	38.245	36.260	22.465	
uitkering uit Liquiditeitsreserve	12.709	-	-	-	-	
terugbetaling op Beleggerskapitaal	-	-	-	-	-	
aflossing op Hypothecaire lening	712.577-	807.750-	831.310-	831.310-	831.310-	
beschikbaar voor uitkering	2.554.256	2.695.533	2.455.881	2.592.291	2.408.191	
kasstroom Fonds	49.966.015-	2.554.256	2.695.533	2.455.881	2.592.291	2.408.191
cumulatieve kasstroom Fonds	49.966.015-	47.411.759-	44.716.226-	42.260.345-	39.668.054-	37.259.863-
IRR	4,9%					

~~tabel 11 Geprognosticeerde kasstroom per Participatie eerste tranche van de Vierde Emissie~~

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	624,66	659,00	683,79	684,15	757,82	
Correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	169,17	169,17	144,91	78,15	41,31	
Correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	8,96	8,96	8,96	8,96	7,32	
uitkering uit Liquiditeitsreserve	17	-	-	-	-	
terugbetaling op Beleggerskapitaal	-	-	-	-	-	
aflossing op Hypothecaire lening	162,97	189,15-	195,63-	195,63-	195,63-	
beschikbaar voor uitkering	657,19	647,98	642,03	575,63	610,82	
kasstroom Fonds	11.246,00-	657,19	647,98	642,03	575,63	610,82
cumulatieve kasstroom Fonds	11.246,00-	10.589-	9.941-	9.299-	8.723-	8.112-
IRR	5,0%					

tabel 11 geprognosticeerde kasstroom per Participatie tweede tranche van de Vierde Emissie

<i>alle bedragen in €</i>	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	540,18	600,31	603,93	669,63	646,71	
Correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	153,95	147,60	97,33	61,51	47,66	
Correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	8,25	8,25	8,25	7,83	4,85	
uitkering uit Liquiditeitsreserve	3	-	-	-	-	
terugbetaling op Beleggerskapitaal	-	-	-	-	-	
aflossing op Hypothecaire lening	153,80-	174,35-	179,43-	179,43-	179,43-	
beschikbaar voor uitkering	551,32	581,81	530,08	559,53	519,79	
kasstroom Fonds	11.441,00-	551,32	581,81	530,08	559,53	519,79
cumulatieve kasstroom Fonds	11.441,00-	10.890-	10.308-	9.778-	9.218-	8.698-
IRR	4,6%					

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
2.539.757	2.771.119	2.765.460	3.043.809	3.078.485
-	-	-	-	-
7.370	1.262	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
711.310-	711.310-	711.310-	711.310-	711.310-
1.835.817	2.061.071	2.054.150	2.332.499	2.367.175
1.835.817	2.061.071	2.054.150	2.332.499	2.367.175
25.329.567-	23.268.496-	21.214.346-	18.881.848-	16.514.673-

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
3.422.898	3.410.578	3.722.626	3.778.154	3.793.649
-	-	-	-	-
2.945	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
831.310-	831.310-	831.310-	831.310-	831.310-
2.594.533	2.579.268	2.891.316	2.946.844	2.962.339
2.594.533	2.579.268	2.891.316	2.946.844	2.962.339
34.665.330-	32.086.062-	29.194.745-	26.247.901-	23.285.562-

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
698,50	762,13	760,58	837,13	846,67
-	-	-	-	-
2,03	0,35	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
195,63-	195,63-	195,63-	195,63-	195,63-
504,90	566,85	564,95	641,50	651,04
504,90	566,85	564,95	641,50	651,04
7.607-	7.041-	6.476-	5.834-	5.183-

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
738,81	736,15	803,50	815,49	818,83
-	-	-	-	-
0,64	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
179,43-	179,43-	179,43-	179,43-	179,43-
560,01	556,72	624,07	636,06	639,40
560,01	556,72	624,07	636,06	639,40
8.138-	7.582-	6.958-	6.322-	5.682-

de jaarrekening een afwaardering moeten plaatsvinden die in deze prognose niet is opgenomen. Overigens heeft dit geen impact op het geprognosticeerde Direct rendement en de verwachting is dan dat in de opvolgende jaren er wel sprake zal zijn van positieve herwaarderingen als gevolg van de stijgende huren (ceteris paribus).

Aan- en verkoop van Objecten

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

Intrinsieke waarde (van een Participatie)

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

Verkoopkosten

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

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

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

7.3.2 Uitkeringen

Periodieke rendementsuitkering

Het streven is dat eens per kwartaal het Direct rendement wordt uitgekeerd. Naar verwachting bedraagt de rendementsuitkering in het eerste jaar 6,2% voor de Participant die verhoudingsgewijs voor een gelijk aantal Participaties deelneemt aan de eerste tranche van de Vierde Emissie als die deelnam aan de eerste, tweede en derde Emissie.

7.3.3 Prognose beschikbare uitkeringen

In de tabellen 10 en 11 is de prognose voor de beschikbare uitkeringen weergegeven.

7.3.4 Geprognosticeerde IRR

Over een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar, zonder verkoop van een Object, wordt een Internal Rate of Return (IRR) op basis van het totale Beleggerskapitaal van het Fonds geprognosticeerd van 5,3%.

De in tabel 10 is de prognose weergegeven voor de IRR gaat uit van een Participant die deelneemt aan de eerste tranche van de Vierde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als die dezelfde Participant deelnam aan de eerste, tweede en derde Emissie. In tabel 11 is de IRR weergegeven voor de belegger die voor het eerst deelneemt in het Fonds met de eerste tranche van de Vierde Emissie.

7.3.5 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

In tabel 12 zijn de geprognosticeerde rendementen samengevat weergegeven.

tabel 12 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

	Fonds	eerste tranche van de Vierde Emissie
verwacht jaarlijks Gemiddeld exploitatierendement*	7,5%	7,1%
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement*	5,7%	5,4%
verwachte Internal Rate of Return (IRR)**	5,3%	5,0%
uitkeringsniveau jaar 1	6,1%	5,7%

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

** Zonder resultaat op verkopen; uitgegaan is van een storting van € 10.605 (kolom Fonds) of € 11.246 (kolom eerste tranche Vierde Emissie) aan het begin en terugstorting van € 10.605 respectievelijk € 11.246 aan het einde van het 10e jaar.

tabel 12 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

	Fonds	tweede tranche Vierde Emissie	cash
verwacht jaarlijks Gemiddeld exploitatierendement*	7,0%	6,6%	€ 758
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement*	5,3%	5,0%	€ 576
verwachte Internal Rate of Return (IRR)**	4,9%	4,6%	n.v.t.
uitkeringsniveau jaar 1	5,1%	4,8%	€ 551

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

** Zonder resultaat op verkopen; uitgegaan is van een storting van € 10.785 aan het begin en terugstorting van € 10.785 aan het einde van het 10e jaar.

De bovenstaande samenvatting van de geprognosticeerde rendementen (tabel 12) gaat in de kolom 'Fonds' uit van een Participant die deelneemt aan de eerste tranche van de Vierde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als die dezelfde Participant deelnam aan de eerste, tweede en derde Emissie. De rendementen voor de Participant die voor het eerst deelneemt in het Fonds met de eerste tranche van de Vierde Emissie zijn weergegeven in de kolom 'eerste tranche van de Vierde Emissie'.

7.4 Alternatieve rendementsscenario's

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

De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze aannames in enige mate invloed uitoefenen. Dat betreffen, met betrekking tot de verkrijging van de Objecten, de aankoop prijs, makelaarskosten, vergoeding voor de garantstelling door de Initiatiefnemer, adviseurskosten, taxatiekosten en de notariskosten, met betrekking tot de Initiatiekosten, de adviseurskosten, Selectie- en transactievergoeding, marketingkosten en kosten voor het Prospectus, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en de herstructureringskosten, de Financieringskosten, met betrekking tot de exploitatie van de Objecten, de huuropbrengst, de kosten van leegstand, de assetmanagementvergoeding, de vergoeding voor het propertymanagement, eigenaarslasten (voor zover dat betreft de bijdragen aan een vereniging van eigenaren en verzekeringspremies), kosten van onderhoud, adviseurskosten, de hypothecaire rente en de overige kosten en de Performance fee, met

betrekking tot de eventuele verkoop van de Objecten, de Verkoopopbrengsten en de Verkoopkosten en, tot slot, het al dan niet liquide aanhouden van gelden of het tijdelijk beleggen met een lagere hypothecaire financiering.

Daartegenover staan factoren waar de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed op kunnen uitoefenen. Dat betreffen de factoren die van overheidswege worden bepaald of anderszins buiten de invloedssfeer van de Beheerder of zijn bestuurders liggen, zoals wijzigingen in de wet- en regelgeving, de solvabiliteit van huurders (die tot huurdering of zelfs leegstand kan leiden), ontwikkelingen op de financiële markten (die onder meer gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van de hypothecaire rente en/of de commerciële opslag en/of de liquiditeitsopslag die de hypothecaire financier bovenop de hypothecaire rente in rekening kan brengen), economische ontwikkelingen, inflatie (waarop de indexering van de huurprijzen is gebaseerd en derhalve in belangrijke mate bepalend is voor de huur- en eventuele Verkoopopbrengsten van de Objecten en waarvan tevens het niveau van de kosten die het Fonds zal maken afhankelijk is), belastingen (zoals, met betrekking tot de verkrijging van de Objecten, de overdrachtsbelasting, en met betrekking tot de exploitatie van de Objecten, de niet-verrekenbare BTW en de eigenaarslasten (voor zover dat betreft de onroerendezaakbelasting, precario, waterschapslasten en rioolrechten)).

De aannames die ten grondslag liggen aan de rendementsprognoses houden geen rekening met alle mogelijke situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd. De werkelijke rendementen zullen waarschijnlijk afwijken van de rendementsprognoses, aangezien de veronderstelde situaties en gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze of in gelijke mate zullen voordoen als is aangenomen. (Ook) onvoorziene kosten – zoals bij claims, disputen, hoger uitvallende adviseurskosten of hoger uitvallende kosten van toezichthouders – en tegenvallende inkomsten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en daarmee ten nadele van het rendement voor de Participanten. Het risico dat onvoorziene kosten zodanig hoog of de inkomsten zodanig laag zijn dat daardoor de rendementsprognoses niet worden gerealiseerd en het rendement aanzienlijk lager zal zijn dan verwacht op grond van de prognose, is niet uit te sluiten.

De rendementsprognoses houden geen rekening met wijzigingen in wet- en regelgeving die kunnen leiden tot hogere kosten of lagere inkomsten voor het Fonds. Wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving op het gebied van onder meer de Wft, de Wvft, huur en huurbescherming, milieu- en bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, inrichtingseisen en veiligheidsvoorschriften voor vastgoed, kunnen invloed hebben op het functioneren van het Fonds en de Beheerder en op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van de Objecten alsook op de kosten die het Fonds moet maken om te blijven voldoen aan de wet- en regelgeving. Zo kan een wijziging in het vestigingsbeleid voor supermarkten of winkels voor het Fonds leiden tot extra kosten of lagere inkomsten. Als bijvoorbeeld het lokale vestigingsbeleid voor supermarkten of winkels in de nabije omgeving van de Objecten wordt verruimd waardoor er meer vastgoed beschikbaar komt voor supermarkten en winkels, moet het Fonds mogelijk kosten maken om de Objecten te verbouwen of aan te passen om ze aantrekkelijker te maken voor huurders, of moet het Fonds tegen een lagere prijs verhuren om de concurrentie van nieuwe supermarkt- of winkelpanden het hoofd te bieden. Hogere kosten en/of lagere inkomsten leiden tot een lager rendement voor het Fonds dan geprognosticeerd.

Hetgeen hiervoor is gemeld over de invloed van de Beheerder of zijn bestuurders op de factoren met betrekking tot de aannames van de rendementsprognose, geldt evenzeer voor de alternatieve aannames in de onderstaande secties 7.4.1 tot en met 7.4.4.

7.4.1 Invloed van negatieve ontwikkelingen in de waarde van supermarktvastgoed en (dag)winkels op het rendement

Er is in de rendementsprognose geen rekening gehouden met de (tussentijdse) verkoop van Objecten, omdat het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en geen vastgesteld beleid kent dat de Objecten na een bepaalde tijd

worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd. Om inzage te geven in de invloed van negatieve ontwikkelingen in de waarde van supermarktvastgoed en (dag)winkels op het rendement, wordt in onderstaande tabel de break-even kapitalisatiefactor bij verkoop weergegeven.

De zogenoemde kapitalisatiefactor geeft de verhouding weer tussen de koop- of verkoopprijs van de Objecten en de jaarlijkse huuropbrengsten van de Objecten (koop- of verkoopprijs gedeeld door de jaarlijkse huuropbrengsten). Hoe hoger de kapitalisatiefactor is, des te duurder het Object is. Per 30 september 2021 bedroeg de kapitalisatiefactor van de reeds aangekochte Objecten 15,1. Object Etten-Leur zal worden verkregen tegen een kapitalisatiefactor van 15,5. De gemiddeld gewogen kapitalisatiefactor is hierdoor 15,1. Als de huuropbrengsten van de in het Prospectus beschreven Objecten zich conform de prognose ontwikkelen en de Objecten na 10 jaar verkocht worden tegen zodanig slechtere condities dan bij de aankoop dat de kapitalisatiefactor bij die verkoop lager is dan 13,7, wordt een verlies geleden waardoor niet al het ingelede Beleggerskapitaal aan de Participanten kan worden uitgekeerd.

7.4.2 Invloed van dalende verhuurprijzen en/of leegstand op het rendement

De weergegeven prognoses in tabel 14 gaan uit van een Participant die deelneemt aan de Vierde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als diezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste, tweede en derde Emissie. Het geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement voor de belegger die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Vierde Emissie is lager, omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Vierde Emissie hoger is dan die bij de eerste drie Emissies. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 8 waar dit nader wordt toegelicht.

In onderstaande tabel 14 is het effect van een negatieve ontwikkeling van de huuropbrengsten op het Gemiddelde direct rendement en de IRR weergegeven, als de jaarlijkse huuropbrengsten in de eerste tien jaar na de eerste tranche van de Vierde Emissie dalen met 10% tot 30% ten opzichte van de prognose.

7.4.3 Invloed van financieringsrente en inflatie op het rendement

De weergegeven prognoses in de tabellen 15, 16 en 17 gaan uit van een Participant die deelneemt aan de Vierde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als diezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste, tweede en derde Emissie. Het geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement voor de belegger die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Vierde Emissie is lager, omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Vierde Emissie hoger is dan die bij de eerste drie Emissies. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 8 waar dit nader wordt toegelicht.

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

tabel 13 break-even scenario analyse

Beleggerskapitaal	€ 38.559.338	kapitalisatiefactor huidige Objecten op 30 juni 2021	15,1
hypothecaire financiering na jaar 10	€ 39.907.728	kapitalisatiefactor aan te kopen Objecten	-
totaal	€ 78.467.066	gewogen kapitalisatiefactor	15,1
huurniveau jaar 10	€ 5.737.406	break-even kapitalisatiefactor	13,7

tabel 14 Impact daling huurniveau

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose	IRR	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	1,4%	-4,3%	1,3%	-4,0%
pessimistisch (-20%)	2,8%	-2,9%	2,6%	-2,7%
gematigd pessimistisch (-10%)	4,3%	-1,4%	4,0%	-1,3%

Financieringsrente

Tabel 15 geeft een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende gemiddelde renteniveaus van de hypothecaire financieringen van de Objecten, voor elke hypothecaire financiering voor de periode na afloop van de betreffende rentevast periode, berekend over de eerste tien jaar na de eerste tranche van de Vierde Emissie.

Inflatie

In tabel 16 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende inflatiepercentages gedurende de eerste tien jaar na de eerste tranche van de Vierde Emissie.

Gecombineerd effect financieringsrente en inflatie

Indien zich de combinatie voordoet van de hierboven geschetste scenario's voor de financieringsrente en de inflatie, dan bedraagt het Gemiddeld direct rendement bij de verschillende scenario's zoals in tabel 17 is weergegeven.

7.4.4 Invloed van Compensatie van niet-aftrekbare BTW op het rendement

In de rendementsprognoses is geen rekening gehouden met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW die bij het Fonds in rekening is of wordt gebracht. Indien bij de rendementsprognose rekening zou worden gehouden met een Compensatie voor niet-aftrekbare BTW (bij benadering € 19.346 gemiddeld per jaar) dan zal het Gemiddeld direct rendement naar verwachting ongewijzigd blijven op 5,7% per jaar gedurende de eerste tien jaar na de eerste tranche van de Vierde Emissie. Deze invloed gaat uit van een Participant die deelneemt aan de Vierde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als diezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste, tweede en derde Emissie. Het geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement voor de belegger die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Vierde Emissie is lager, omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Vierde Emissie hoger is dan die bij de eerste drie Emissies. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 8 waar dit nader wordt toegelicht.

7.5 Redenen voor volgende tranches van de Vierde Emissie, investeringen en kosten

Het Fonds heeft het voornemen om tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus met een of meer volgende tranches van de Vierde Emissie verdere Participaties aan te bieden. De met de uitgifte van die Participaties aangetrokken gelden zal het Fonds aanwenden om verdere Objecten aan te kopen en daarmee gepaard gaande kosten en vergoedingen te betalen. De kosten zullen naar verwachting bestaan uit, naast de aankoopprijs van de aan te kopen Objecten, overdrachtsbelasting (6% van de waarde van de aan te kopen Objecten), makelaarskosten (naar verwachting 1% van de koopprijs van de aan te kopen Objecten), financieringskosten (naar verwachting 0,5% van de voor de aan te kopen Objecten hypothecair te financieren bedrag), een aantal kosten waarvan de hoogte afhangt van factoren als onder meer de omvang,

tabel 15 Financieringsrente

	gemiddeld gewogen financierings- rente	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
financieringsrente lager dan prognose	2,85%	5,9%
gemiddelde financieringsrente in prognose	3,10%	5,7%
financieringsrente hoger dan prognose	3,35%	5,5%

tabel 16 Inflatie

	gemiddeld inflatiepercentage	gemiddelde Kostenmutatie	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
inflatie hoger dan prognose	3,0%	3,0%	6,1%
inflatie in prognose	2,0%	2,0%	5,7%
inflatie lager dan prognose	1,0%	1,0%	5,3%

tabel 17 Financieringsrente- en inflatie

	financierings- rente	gemiddeld inflatiepercentage	gemiddelde kostenmutatie	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
gunstig	2,85%	3,0%	3,0%	6,3%
geprognosticeerd	3,10%	2,0%	2,0%	5,7%
ongunstig	3,35%	1,0%	1,0%	5,0%

de waarde en complexiteit van de aan te kopen Objecten zoals adviseurskosten voor juridische en technische due diligence en kosten voor andere adviseurs, taxatiekosten en notariskosten of afhangen van het marktsentiment voor het beleggen in het Fonds zoals marketingkosten en kosten voor een eventuele overbruggingsfinanciering. De vergoedingen bestaan uit de Selectie- en transactievergoeding voor de Initiatiefnemer (3% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de aan te kopen Objecten) en de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding voor Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV (3,0% over het door haar op de betreffende Emissie Datum bijeengebrachte Beleggerskapitaal).

Op basis van de eerste drie Emissies is de verwachting dat deze kosten en vergoedingen voor elke tranche van de Vierde Emissie circa 27% van het additionele Beleggerskapitaal of circa 12% van de Verkrijgingsprijs van de aan te kopen Objecten zullen bedragen.

7.6 Financieel overzicht Fonds

Het Fonds is op 7 januari 2010 aangegaan (als commanditaire vennootschap, genaamd Annastede Vastgoed CV). Op 7 maart 2019 is het Fonds van Annastede Vastgoed CV omgevormd tot S5 Forum Fonds. De gecontroleerde historische financiële informatie van het Fonds over de periode van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2020 en de niet-gecontroleerde halfjaarcijfers over de eerste helft van 2021 zijn via verwijzing opgenomen het Prospectus. Zie sectie 16 voor de verwijzing.

In tabel 18 is de vermogensstructuur van het Fonds op de Emissie Datum voor de eerste tranche van de Vierde Emissie weergegeven. De Uitgifteprijs van de Participaties voor de Vierde Emissie wordt bepaald op basis van de Intrinsieke waarde waarbij de Objecten minimaal gewaardeerd worden tegen de oorspronkelijke Verkrijgingsprijs plus Initiatiekosten minus Afschrijvingen over 5 jaar.

Het huidige Beleggerskapitaal van het Fonds bestaat uit 3.086 Participaties. Bij de eerste Emissie ten behoeve van de herfinanciering van het Object IJsselstein en aankoop van de Objecten Leeuwarden en Valkenswaard, bedroeg de Uitgifteprijs van de Participaties € 10.000. Bij de tweede Emissie ten

behoefte van de aankoop van Objecten Vaals, Mierlo en Hoogeveen bedroeg de Uitgifteprijs van de Participaties € 10.138. Bij de eerste tranche van de derde Emissie zijn 833 Participaties uitgegeven tegen een Uitgifteprijs van € 10.770 ten behoeve van de aankoop van de Objecten Ede en Velp. Voor de tweede tranche van de derde Emissie bedroeg de Uitgifteprijs € 11.246. Per 30 juni 2021 bedroeg de Intrinsieke waarde per Participatie € 9.701. Het totale Beleggerskapitaal bedraagt momenteel € 38.559.338.

Tabel 19 geeft een overzicht van de uitkeringen die over de afgelopen vier boekjaren van het Fonds en over de eerste helft van 2021 zijn gedaan, alsook een verwachting van de uitkeringen over heel 2021.

De in deze sectie 7.6 weergegeven financiële gegevens met betrekking tot de eerste tranche van de Vierde Emissie, de genoemde Uitgifteprijs, de Intrinsieke waarde en het huidige Beleggerskapitaal en de uitkeringen op Participaties in 2021 zijn niet gecontroleerd door een accountant.

In de controleverklaring van de onafhankelijke accountant op de jaarrekening over 2020 van het Fonds is de volgende paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19 opgenomen:

In toelichting paragraaf 1.5 – Coronavirus in de jaarrekening heeft de beheerder de huidige impact van het coronavirus op de vennootschap, en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan, toegelicht. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De Beheerder verklaart dat tussen 30 juni 2021 en de datum waarop het Prospectus is goedgekeurd, zich geen gebeurtenis heeft voorgedaan die zou leiden tot een materiële wijziging van de historische financiële informatie.

~~tabel 18 Vermogensstructuur~~~~alle bedragen in €~~

	eerste Emissie	tweede Emissie	eerste tranche Derde Emissie	tweede tranche Derde Emissie	eerste tranche Vierde Emissie	totaal	
Verkrijgingsprijs	17.048.791	21.024.257	18.650.585	12.968.488	11.824.750	81.516.871	
Initiatiekosten	885.449	962.792	1.011.511	640.485	613.559	4.113.796	
kostprijs	17.934.240	21.987.049	19.662.096	13.608.973	12.438.309	85.630.667	
Financieringskosten	90.525	65.000	53.250	34.050	31.675	274.500	
liquiditeitsreserve	95.235	132.979	13.764	14.677	50.316	306.971	
Financieringsbehoefte	18.120.000	22.185.028	19.729.110	13.657.700	12.520.300	86.212.138	
hypothecaire lening	10.650.000	13.000.000	10.650.000	6.810.000	6.335.000	47.445.000	55,0%
liquiditeitsreserve	-	-	187.700	100.100	-	287.800	0,3%
Beleggerskapitaal	7.470.000	9.185.028	8.971.410	6.747.600	6.185.300	38.559.338	44,7%

tabel 18 vermogensstructuur

alle bedragen in €

vermogensstructuur	eerste Emissie	tweede Emissie	eerste tranche derde Emissie	tweede tranche derde Emissie	eerste tranche Vierde Emissie	tweede tranche Vierde Emissie	totaal	
Verkrijgingsprijs	17.048.791	21.024.257	18.650.585	12.968.488	11.824.750	22.229.853	103.746.724	
Initiatiekosten	885.449	962.792	1.011.511	640.485	613.559	1.104.115	5.217.911	
kostprijs	17.934.240	21.987.049	19.662.096	13.608.973	12.438.309	23.333.968	108.964.635	
Financieringskosten	90.525	65.000	53.250	34.050	31.675	60.000	334.500	
liquiditeitsreserve	95.235	132.979	13.764	14.677	50.316	12.709	319.680	
Financierings- behoefte	18.120.000	22.185.028	19.729.110	13.657.700	12.520.300	23.406.677	109.618.815	
hypothecaire lening	10.650.000	13.000.000	10.650.000	6.810.000	6.335.000	12.000.000	59.445.000	54,2%
liquiditeitsreserve	-	-	107.700	100.100	-	-	207.800	0,2%
Beleggerskapitaal	7.470.000	9.185.028	8.971.410	6.747.600	6.185.300	11.406.677	49.966.015	45,6%

~~tabel 19 Uitkeringen per Participatie~~~~alle bedragen in €~~

uitkering per Participatie van	50.000	10.000
boekjaar 2016	2.527	505
boekjaar 2017	2.627	525
boekjaar 2018	3.150	630
boekjaar 2019	8.043	1.609
boekjaar 2020	3.250	650
eerste helft boekjaar 2021	1.513	303
Verwachting 2021	3.025	605

tabel 19 uitkeringen per Participatie

alle bedragen in €

uitkeringen per Participatie van	50.000	10.000
boekjaar 2016	2.525	505
boekjaar 2017	2.625	525
boekjaar 2018	3.150	630
boekjaar 2019	8.043	1.609
boekjaar 2020	3.250	650
boekjaar 2021	3.025	605

7.7 Kapitalisatie- en schuldenoverzicht

Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 31 augustus 2021**Nettoschuldenpositie op de korte en lange termijn****31/Aug/21**

EUR

Totaal kortlopende schulden**1.189.725**

Gegarandeerd

0

Met onderpand*

426.180

Niet gegarandeerd/ zonder onderpand

763.545

Totaal langlopende schulden**33.351.636**

Gegarandeerd

0

Met onderpand*

33.313.230

Niet gegarandeerd/ zonder onderpand

38.406

Eigen vermogen van de Participanten**25.981.524**

Inleg Participanten

25.652.449

Herwaarderingsreserve

1.812.659

Wettelijke reserve

2.133.610

Overige reserve

-3.617.195

Totaal

60.522.885**Nettoschuldenpositie op de korte en lange termijn****31/aug/21**

EUR

A. Liquide middelen

1.340.588

B. Overige liquide equivalenten

0

C. Liquide effecten

0

D. Liquiditeit (A+B+C)**1.340.588****E. Kortlopende financiële vorderingen****83.617**

F. Kortlopende bankschulden

0

G. Kortlopend deel langlopende schulden

426.180

H. Overige kortlopende schulden

763.545

I. Kortlopende financiële schulden**1.189.725****J. Netto kortlopende schuldpositie (I) - (E) - (D)****-234.479**

K. Langlopende bankleningen*

33.313.230

L. Uitgegeven obligaties

0

M. Overige langlopende schulden

38.406

N. Langlopende financiële schuldpositie (K) + (L) + (M)**33.351.636****O. Netto financiële schuldpositie (J) + (N)****33.117.156**

*De Objecten in eigendom dienen als onderpand.

Het kapitalisatie- en schuldenoverzicht is niet gecontroleerd door een accountant.

Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 31 december 2021

Nettoschuldenpositie op de korte en lange termijn	31-dec-21
	EUR
Totaal kortlopende schulden	2.463.679
Gegarandeerd	0
Met onderpand*	745.878
Niet gegarandeerd/ zonder onderpand	1.717.800
Totaal langlopende schulden	46.118.319
Gegarandeerd	.
Met onderpand*	46.031.987
Niet gegarandeerd/ zonder onderpand	86.332
Eigen vermogen van de participanten	37.936.508
Inleg participanten	38.474.135
Wettelijke reserve	2.894.189
Herwaarderingsreserve	1.829.601
Overige reserve	-5.261.416
Totaal	86.518.507
<u>* onderpand</u>	
· winkelcentrum IJsselstein	6.620.000
· supermarkt Leeuwarden	5.400.000
· supermarkt Valkenswaard	5.700.000
· supermarkt Vaals	7.550.000
· winkelcentrum Mierlo	7.380.000
· supermarkt Hoogeveen	6.370.000
· supermarkt Ede	6.100.000
· winkelcentrum Velp	12.510.000
· winkelcentrum Zutphen	7.620.000
· supermarkt Hardenberg	4.300.000
· winkelcentrum Etten-Leur	11.150.000
	<u>80.700.000</u>

Nettoschuldenpositie op de korte en lange termijn	31-dec-21
	EUR
A. Liquide middelen	2.616.391
B. Overige liquide equivalenten	.
C. Liquide effecten	.
D. Liquiditeit (A+B+C)	2.616.391
E. Kortlopende financiële vorderingen	236.261
F. Kortlopende bankschulden	.
G. Kortlopend deel langlopende schulden	745.878
H. Overige kortlopende schulden	1.717.800
I. Kortlopende financiële schulden	2.463.678
J. Netto kortlopende schuldpositie (I) - (E) - (D)	-388.974
K. Langlopende bankleningen	46.031.987
L. Uitgegeven obligaties	0
M. Overige langlopende schulden	86.332
N. Langlopende financiële schuldpositie (K) + (L) + (M)	46.118.319
O. Netto financiële schuldpositie (J) + (N)	45.729.345

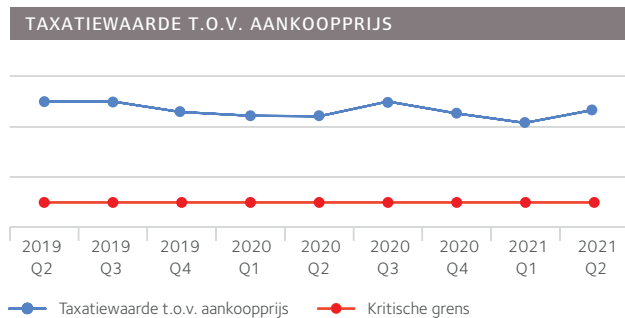
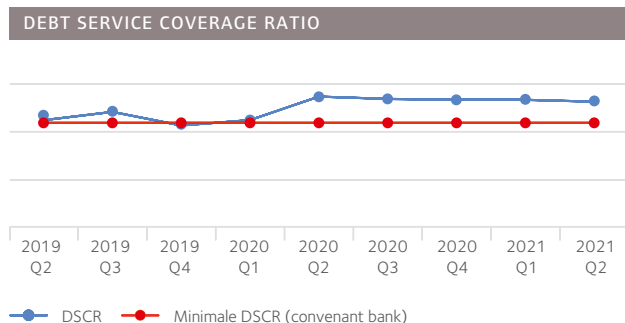
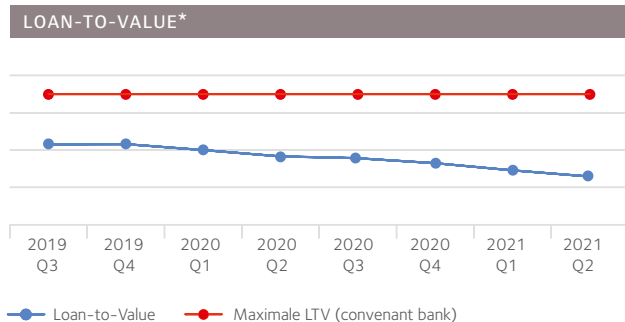
De Beheerder verklaart dat tussen 31 december 2021 en de datum waarop dit supplement is goedgekeurd, zich geen gebeurtenis heeft voorgedaan die zou leiden tot een materiële wijziging in de kapitalisatie of schulden van het Fonds zoals opgenomen in bovenstaand overzicht.

De Beheerder verklaart dat tussen 31 augustus 2021 en de datum waarop het Prospectus is goedgekeurd, zich geen gebeurtenis heeft voorgedaan die zou leiden tot een materiële wijziging in de kapitalisatie of schulden van het Fonds zoals opgenomen in bovenstaand overzicht.

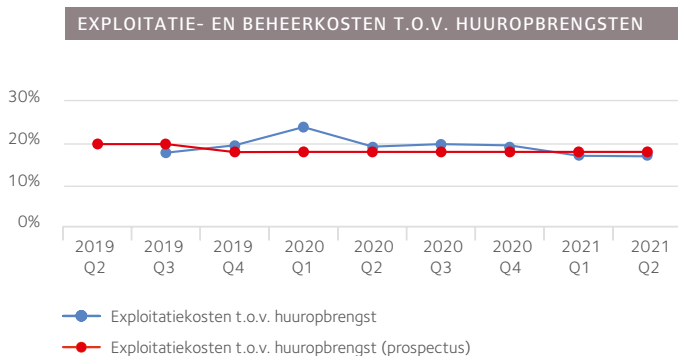
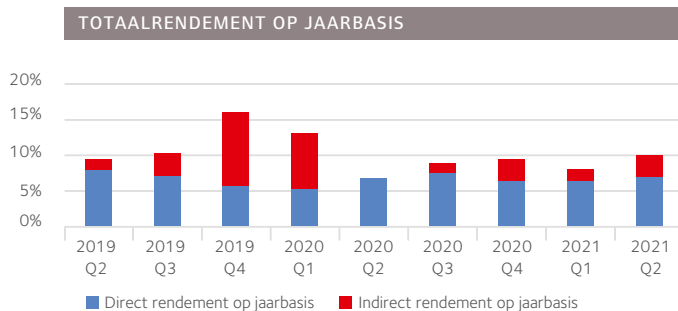
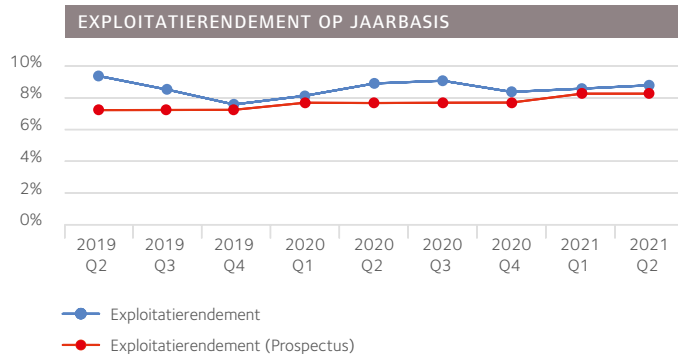
7.8 Overzicht financiële kengetallen S5 Forum Fonds

In onderstaand overzicht worden de belangrijkste⁵² kengetallen op het gebied van rendement, financiering en exploitatie van het Fonds gepresenteerd. Hiermee kan de Belegger op een overzichtelijke manier de financiële performance en risico's van het Fonds overzien. Het overzicht reflecteert de periode 1 april 2019 tot en met 30 juni 2021. Deze kengetallen zijn niet gecontroleerd door een accountant.

FINANCIERING



EXPLOITATIE



Sectie 8 | Fiscale aspecten

De belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse praktijk zijn aan verandering onderhevig. Daarom is het belangrijk notie te nemen van de fiscale aspecten met betrekking tot deelname in het Fonds. De informatie in deze sectie is opgesteld naar de stand van de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 13 september 2021 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen. De belegger wordt gewaarschuwd dat de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland een negatieve invloed kan hebben op de inkomsten uit de Participaties.

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

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

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

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

8.1 Belastingpositie van S5 Forum Fonds

Fiscaal transparant

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

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

8.2 Fiscale behandeling van de Participanten

8.2.1 Participanten / natuurlijke personen

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

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

8.2.1.1 Box 3 inkomen

In Box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Participant wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement dat tussen de 1,90% en 5,69% (2021) bedraagt

van het aan Box 3 toerekenbare vermogen.

Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 31% (2021) inkomstenbelasting geheven. Over het totale vermogen dat in Box 3 valt, wordt derhalve effectief tussen 0,59% en 1,76% inkomstenbelasting geheven. Het vermogen waarover de forfaitaire rendementsheffing 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 (bijvoorbeeld financieringsschuld van de Participant). Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan EUR 3.200 (2021). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een verhoogde drempel van EUR 6.400 (2021) voor de belastingplichtige en zijn fiscale partner gezamenlijk. Van de aldus berekende grondslag wordt EUR 50.000 (2021) per belastingplichtige vrijgesteld. Fiscale partners kunnen de vrijstellingen die gelden in Box 3 aan elkaar overdragen.

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

Voor de Participant die in 2021 toetreedt tot het Fonds, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting voor het jaar 2022 met een Participatie in het Fonds rekening gehouden dienen te worden (de peildatum is immers het begin van het kalenderjaar).

Op 6 september 2019 was een voorstel gedaan tot wijziging van de Box 3-heffing. Dit voorstel is echter recentelijk geschrapt en zal aldus niet in werking treden vanaf januari 2022. In het voorstel werd getracht een eerlijker systeem te ontwikkelen voor de Box 3-heffing. Bij nader inzien is echter gebleken dat aan het plan te veel haken en ogen zitten waardoor het kabinet heeft besloten er van af te zien. Zo zou er een te groot verschil ontstaan tussen wat er wordt geheven over rendement uit beleggen en het rendement uit spaargeld. Aangegeven is dat nader onderzoek zal worden gedaan naar het Box 3 systeem waarbij meer aansluiting wordt gezocht voor een heffing op basis van werkelijk rendement. De eerste resultaten van dit onderzoek zijn op 21 juni 2021 bekend gemaakt. Hierbij is aangegeven dat het onderzoek een goede basis geeft waarmee het volgende kabinet een stelsel van belastingheffing over het werkelijke rendement verder kan uitwerken.

8.2.1.2 Box 1 inkomen

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

1) de Participatie dient te worden toegerekend aan een reeds bestaande onderneming dan wel werkzaamheid, namelijk in het geval de Participatie een rechtstreeks verband houdt met een reeds bestaande onderneming dan wel werkzaamheid van de Participant. Deze toerekening vindt uitsluitend plaats in het geval de activiteiten van de reeds bestaande onderneming/ werkzaamheid van de Participant in dezelfde lijn liggen als de activiteiten in het Fonds. Het inkomen uit de Participaties zal tevens als Box 1 inkomen worden belast indien één of meer vermogensbestanddelen van het Fonds op enigerlei wijze ter beschikking worden gesteld aan:

- i een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon⁵⁶; 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 (ii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.

⁵⁶Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, lid 2, onderdeel b van de Wet inkomstenbelasting 2001.

- 2) de Participatie dient te worden toegerekend aan het Box 1-vermogen, omdat de activiteiten van het Fonds als zodanig kwalificeren als een onderneming dan wel een werkzaamheid. Wanneer de activiteiten van het Fonds normaal vermogensbeheer te boven gaan, bijvoorbeeld wanneer het Fonds vastgoed gaat ontwikkelen of herontwikkelen of gaat uitponden, geldt dat sprake kan zijn van het drijven van een onderneming of van het realiseren van resultaat uit overige werkzaamheden door het Fonds. In dat geval worden de ondernemingsgewijze activiteiten/werkzaamheden van het Fonds toegerekend aan de Participanten, zodat zij feitelijk de onderneming/werkzaamheid uitoefenen. Op basis van de thans gestelde uitgangspunten aangaande de activiteiten van het Fonds is hiervan overigens geen sprake.

In Box 1 wordt het belastbaar inkomen bepaald aan de hand van de regels van 'goed koopmansgebruik'. Indien het inkomen uit de Participatie als Box 1 inkomen wordt belast, wordt belasting geheven over het resultaat van het Fonds (de bruto huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie-uitgaven, rente en afschrijvingen). Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, is belast tegen het progressieve tarief (maximaal 49,50%, 2021). Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van de Objecten, is aftrekbaar van het belastbare inkomen van de Participant-ondernemer/resultaatgenieter, maar tot maximaal het saldo van het in de Participaties 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) een Object en/of de Participatie(s) kan onder voorwaarden een herinvesteringsreserve in de zin van artikel 3.54 Wet inkomstenbelasting 2001 worden gevormd. Hierdoor vindt uitstel van belastingheffing plaats. Voor deze mogelijkheid wordt verwezen naar de beschrijving van de herinvesteringsreserve hieronder.

8.2.2 Participanten/rechtspersonen

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) zijn naar huidig recht onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 15,00% over de eerste € 245.000 belastbare winst en 25% over het meerdere (2021). Vanaf het jaar 2022 wordt de eerste tariefschijf (15%) verlengd naar € 395.000.

Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, wordt begrepen in zijn belastbare winst en belast tegen maximaal 25% vennootschapsbelasting, tenzij voor de met de vervreemding behaalde fiscale winst een herinvesteringsreserve wordt gevormd. Een eventueel verlies uit de Participatie in enig boekjaar is aftrekbaar tot maximaal het saldo van het in de Participaties geïnvesteerde vermogen inclusief latere stortingen en verminderd met door de Participant voor de financiering van de Participatie opgenomen leningen. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, als hoofdregel worden verrekend met de winsten over het boekjaar voorafgaande aan het verliesjaar en de winst van de negen boekjaren volgend op het verliesjaar. Met ingang van 1 januari 2022 is de mogelijkheid van het verrekenen van verliezen drastisch gewijzigd. De verrekening van verliezen wordt beperkt tot € 1.000.000,-. Daarboven kunnen verliezen worden verrekend met 50% van de winst die uitgaat boven de € 1.000.000,-. De tijdsbeperking van de voorwaartse verliesverrekening komt te vervallen, dit wordt onbeperkt.

8.2.2.1 Bepaling van het resultaat bij ondernemers/resultaatgenieters en rechtspersonen

In de hiervóór beschreven gevallen waarin de Participatie wordt gehouden door een ondernemer, resultaatgenieter of rechtspersoon die vennootschaps-

belastingplichtig is, geldt de volgende methode van winstberekening (eenvoudshalve wordt hierna gesproken van 'ondernemers/rechtspersonen').

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

Fiscale afschrijving

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

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

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van de Objecten. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseurs, het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Renteaftrekbeperkingen

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

Herinvesteringsreserve

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

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

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

Om een herinvesteringsreserve te kunnen vormen en aan te wenden, moet er aan bepaalde voorwaarden voldaan worden. Dit is uitdrukkelijk de

verantwoordelijkheid van iedere Participant. Onderstaand worden deze voorwaarden summier besproken.

Herinvesteringsvoornemen

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

Boekwaarde-eis

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

Vervangingseis

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

Termijn

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

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

8.2.3 Vrijgestelde Beleggingsinstelling

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

8.3 Handleiding voor doen van aangifte

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

8.4 Erfbelasting

In geval van overlijden van een particuliere Participant maakt de waarde in het economische verkeer van de via de Participatie gehouden bezittingen en schulden (in casu de onroerende zaken en de schulden) onderdeel uit van de nalatenschap en is onderworpen aan erfbelasting. De hoogte van het tarief (10% - 40% (2021)), alsmede een eventuele toepassing van een vrijstelling, is daarbij mede afhankelijk van de mate van verwantschap.

8.5 Omzetbelasting

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

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

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

8.6 Overdrachtsbelasting

Indien geen aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling, is de verkrijging van vastgoed onderworpen aan 8% overdrachtsbelasting. Bij een opvolgende verkrijging binnen 6 maanden van hetzelfde vastgoed is slechts overdrachtsbelasting verschuldigd over de tussentijdse waardeinstijging.

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

8.7 Dividendbelasting

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

8.8 Voorbehoud

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

Amsterdam, 13 september 2021

Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs

mr L.A. van Dijk

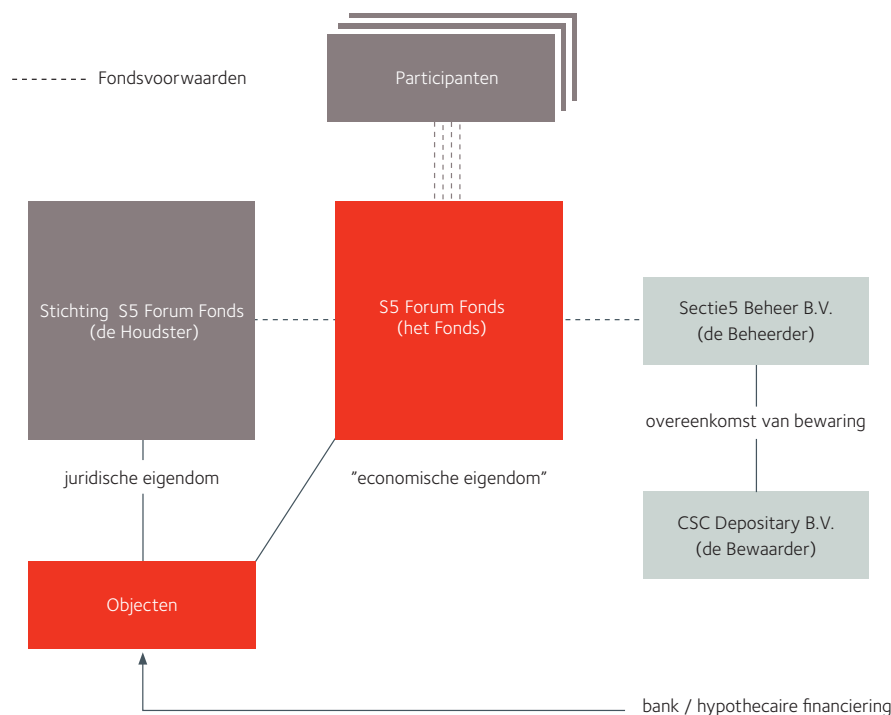
mr L.M.T. Borkes MRE⁵⁷

⁵⁷ De heren Van Dijk en Borkes zijn beiden lid van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs.

Sectie 9 | Structuur Fonds en rechten van Participanten

9.1 Structuur

De vereenvoudigde structuur van het Fonds is onderstaand weergegeven.



9.2 Het fonds voor gemene rekening als rechtsvorm van het Fonds

Het Fonds is op 2 december 2009 opgericht als commanditaire vennootschap onder de naam Annastede Vastgoed CV. Op 7 januari 2010 is het Object IJsselstein verworven. Op de datum van de eerste Emissie (7 maart 2019) is Annastede Vastgoed CV omgevormd tot het Fonds, een fonds voor gemene rekening in fiscaal opzicht, zijn nieuwe Participanten toegetreden, zijn de Objecten Leeuwarden en Valkenswaard (Dommelen) verworven en is een aantal van de participanten in Annastede Vastgoed CV die dat wensten, uitgetreden.

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

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

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

De Objecten worden geëxploiteerd, voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds. De

Participanten hebben geen actieve rol in het beheer of de exploitatie van de Objecten. De Beheerder zal deze taak op basis van de Fondsvoorwaarden vervullen.

9.3 Participaties

9.3.1 Gelijke rechten

Alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd. Elke Participatie vertegenwoordigt één stem in de vergadering van Participanten.

9.3.2 Register van Participaties

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

9.3.3 Verhandelbaarheid en overdraagbaarheid Participaties

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

Het Fonds is voor fiscale doeleinden een 'besloten fonds', hetgeen meebrengt dat de overdracht van Participaties uitsluitend aan het Fonds, ten titel van

inkoop, kan plaatsvinden (zie ook sectie 8.1 – Belastingpositie van S5 Forum Fonds).

Naast de inkoop van Participaties zoals is beschreven onder ‘terugkoopfaciliteit’ en in de tweede tot en met de zesde bullet van sectie 4.4 vindt inkoop uitsluitend plaats indien (a) die inkoop plaatsvindt (kan plaatsvinden) tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van diezelfde Participaties aan een ander en (b) de Beheerder zijn toestemming verleent aan de inkoop en de uitgifte. Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voor een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties anders dan bij een Emissie brengt de Beheerder een administratievergoeding van 1% over de Intrinsieke waarde van de uitgegeven Participaties met een minimum van € 300 exclusief BTW in rekening. Deze administratievergoeding wordt in rekening gebracht aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.

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

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

9.3.4 Participaties kunnen niet als zekerheid dienen

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

9.3.5 Historie van het aantal uitstaande Participaties

Omdat het Fonds een groeifonds is, worden van tijd tot tijd Emissies georganiseerd.

Bij oprichting van Annastede Vastgoed CV zijn 37 participaties uitgegeven tegen € 50.000 per participatie. Op 7 maart 2019, de datum van de eerste Emissie, zijn er 747 Participaties uitgegeven tegen € 10.000 per Participatie. Bij de tweede Emissie op 20 december 2019 zijn er 906 Participaties uitgegeven tegen € 10.138 per Participatie. Bij de eerste tranche van de derde Emissie zijn er op 3 november 2020 en 18 december 2020 in totaal 833 Participaties uitgegeven tegen € 10.770 per Participatie. Per 1 oktober 2021 zijn er voor de tweede tranche van de derde Emissie 733 Participaties uitgegeven tegen € 11.246 en per 1 november 2021 zijn er voor de tweede tranche van de derde Emissie 302 Participaties uitgegeven tegen € 11.246. Per 31 december zijn er voor de eerste tranche van de Vierde Emissie 105 Participaties uitgegeven tegen € 11.246, gevolgd door een uitgifte van 10 Participaties voor de eerste tranche van de Vierde Emissie op 31 januari 2022 tegen € 11.246. Daarmee staan er in totaal 3.636 Participaties uit.

Omdat het Fonds een groeifonds is, worden van tijd tot tijd Emissies georganiseerd.

~~Bij oprichting van Annastede Vastgoed CV zijn 37 participaties uitgegeven tegen € 50.000 per participatie. Op 7 maart 2019, de datum van de eerste Emissie, zijn er 747 Participaties uitgegeven tegen € 10.000 per Participatie. Bij de tweede Emissie op 20 december 2019 zijn er 906 Participaties uitgegeven tegen € 10.138 per Participatie. Bij de eerste tranche van de derde Emissie zijn er op 3 november 2020 en 18 december 2020 in totaal 833 Participaties uitgegeven. Per 1 oktober 2021 zijn er voor de tweede tranche van de derde Emissie 733 Participaties uitgegeven. Daarmee staan er in totaal 3.219 Participaties uit.~~

9.4 (Jaar)vergadering van Participanten

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

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

De oproeping voor een vergadering van Participanten geschiedt schriftelijk, waaronder mede wordt verstaan de oproeping per e-mail, niet later dan op de 15e dag voor de dag van de vergadering. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld, de datum en tijdstip waarop en de plaats waar de vergadering wordt gehouden. Van de oproeping wordt tevens op de website van de Beheerder melding gedaan. Over niet of niet tijdig aangekondigde onderwerpen kunnen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Tijdens de jaarvergadering van Participanten worden onder andere de begroting en de jaarrekening besproken, die bestaat uit:

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

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

De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:

- (a) wijziging van de Fondsvoorwaarden;
- (b) benoeming en ontslag van leden van de Beleggingscommissie;
- (c) opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- (d) opzegging van de Houdster in haar functie van houdster van de activa van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- (e) het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds;

(f) het aangaan van een financiering anders dan:

- (I) een hypothecaire financiering waarmee een of meerdere Objecten (voor een deel) worden gefinancierd op of voor een Emissie Datum;
- (II) de hypothecaire herfinanciering van een hiervoor bedoeld Object; of
- (III) een financiering die als doel heeft om vooruitlopend op een Emissie een Object te verwerven, mits die financiering een maximale looptijd heeft van twaalf maanden, het te lenen bedrag de Aankoopkosten van het betreffende Object én 50% van het Beleggerskapitaal niet overschrijdt en de Houdster toestemming voor de financiering verleent;
- (g) het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements-) verbeteringen – die niet zijn geprognosticeerd – voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van de Objecten) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder;
- (h) vanaf het jaar 2022, de verkoop van een of meerdere Objecten om met de opbrengst daarvan Participaties in te kopen van Participanten die aan de Beheerder hebben aangegeven hun Participaties te willen laten inkopen; en
- (i) vanaf het jaar 2026, de verkoop van alle Objecten in combinatie met de ontbinding van het Fonds.

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

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

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

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

Het besluit van de vergadering van Participanten tot benoeming van een lid van de Beleggingscommissie wordt genomen met inachtneming van een (niet-bindende) voordracht van de Beheerder die als eerste in stemming wordt gebracht. Indien de Beheerder geen voordracht heeft gedaan of de voordracht

van de Beheerder niet met de vereiste (gewone) meerderheid van stemmen door de vergadering van Participanten wordt aangenomen, wordt gestemd over de voordracht van een of meerdere Participanten, welke voordracht een bevestiging dient te bevatten van de voorgedragen persoon dat hij of zij een eventuele benoeming zal aanvaarden. Indien geen van de voorgedragen personen met de vereiste (gewone) meerderheid van stemmen wordt aangenomen, zal een herstemming plaatsvinden tussen de personen die het hoogste aantal en het daarop volgende aantal stemmen verwerven.

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

Met uitzondering van de besluiten tot opzegging van de Beheerder of de Houdster in hun functie van beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, kunnen alle besluiten van de vergadering van Participanten ook buiten vergadering worden genomen, mits het besluit schriftelijk (waaronder per e-mail) plaatsvindt. Tenzij een besluit buiten de vergadering van Participanten (mede) wordt voorgesteld door de Beheerder, wordt de Beheerder van het voorgenomen besluit op de hoogte gebracht en in de gelegenheid gesteld daarover advies uit te brengen. Voor het beleggen (of herbeleggen) in een Object dat niet past binnen het Beleggingsbeleid is vereist dat een gewone meerderheid van de vergadering van Participanten daartegen geen bezwaar heeft. Hiervoor zal de Beheerder de vergadering van Participanten schriftelijk raadplegen, waarna iedere Participant een maand de tijd heeft om bij de Beheerder schriftelijk zijn bezwaar kenbaar te maken.

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

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

9.5 Uitkeringen uit Exploitatieresultaat en uit Verkoopopbrengst

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

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

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

9.6 Ontbinding en vereffening van het Fonds

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

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

9.7 Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden of in het Beleggingsbeleid

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

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

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

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

9.8 Klachtenregeling

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

Klachten kunt u telefonisch, schriftelijk of via e-mail indienen bij de Beheerder. Voor het telefoonnummer, postadres en e-mailadres wordt verwezen naar bijlage 4 bij het Prospectus.

9.9 Billijke behandeling van de Participanten

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

- alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd;
- in de Fondsvoorwaarden is vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de activa van het Fonds wordt gehouden door de Houdster en dat de Houdster bij het houden van het vermogen optreedt in het belang van de Participanten. Beschikkingshandelingen die zien op de overdracht en verwerving van – en het vestigen van een beperkt recht op – de Objecten kunnen slechts worden verricht door de Beheerder en de Houdster gezamenlijk. Voor de verkoop en vervreemding van de Objecten dient de Houdster toestemming te verlenen en het betalingsverkeer van het Fonds verloopt via de Houdster.
- de Participanten kunnen invloed uitoefenen op de Beheerder en de Houdster, waaronder de opzegging van hen in hun functie (zie voor verdere details over deze invloed sectie 9.4). Ook in het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, is daarvoor de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist (zie ook sectie 14.18 van het Prospectus).

9.10 Beschikbare informatie

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

- actuele versie van de Fondsvoorwaarden (tevens via [sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13276/Fondsvoorwaarden_S5_Forum_Fonds.pdf](https://www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13276/Fondsvoorwaarden_S5_Forum_Fonds.pdf));
- statuten van de Beheerder;
- statuten van de Houdster;
- klachtenregeling van de Beheerder; en
- de taxatierapporten van de Objecten, de (half)jaarcijfers van de Beheerder, de historische financiële informatie van het Fonds, alsmede marktrapporten waarvan het Prospectus gedeelten bevat of daarnaar verwijst (tevens via de website van de Beheerder, zie sectie 16 voor de vindplaats (hyperlinks)).

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

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

verstrekt aan eenieder tegen ten hoogste de kostprijs, met uitzondering van de Fondsvoorwaarden waarvan een afschrift kosteloos wordt verstrekt.

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

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

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

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

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

Op verzoek wordt een afschrift van de hierboven bedoelde documenten

Sectie 10 | Initiatiefnemer en Beheerder

10.1 Initiatiefnemer

De Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV) is opgericht in 2007 en structureert vastgoedbeleggingsfondsen. Sectie5 richt zich met name op beleggingen in supermarktvastgoed en winkelcentra met minimaal één supermarkt en in zorgvastgoed. Bij de selectie van Objecten wordt vooral gefocust op de kwaliteit van de locatie met voldoende verzorgingsgebied voor de bestemming. Sinds haar oprichting structureerde Sectie5 drieëndertig vastgoedbeleggingsfondsen met een totale waarde van ruim € 1,1 miljard en een ingelegd vermogen van circa € 350 miljoen. De huidige beheerde portefeuille bedraagt circa € 670 miljoen, na enkele verkopen. Sectie5 heeft een uitgebreid trackrecord en netwerk. Het team bestaat momenteel uit 20 professionals.

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

Voor eerdere door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen wordt verwezen naar bijlage 3 bij het Prospectus.

10.2 Beheerder

Sectie5 Beheer B.V. is een 100% dochter van Sectie5 Investments NV. Sectie5 Beheer B.V. heeft een AFM-vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen.

10.3 Beleggers

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

10.4 Waarde

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

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

10.5 Directie

Sectie5 Investments NV

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

Drs. Jeroen H. van Valen

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

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

De heer Van Valen is bestuurder en enig aandeelhouder van Palladian Bridge Investment & Management BV en aandeelhouder van Sectie5 Management BV. Daarnaast is hij middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV), de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Kensington Capital BV, Mackinac BV, S5 CRE Vastgoed BV, Onorthodox BV, Vincent Vega en Mia Wallace BV, Annastede Vastgoed BV, Beekstede Vastgoed BV, Bergstede Vastgoed BV, Forumstede Vastgoed BV, Mauritsstede Vastgoed BV, Meerstede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed BV, Rijnstede Vastgoed BV, Roelofstede Vastgoed BV, Volkerstede Vastgoed BV, allen gevestigd te Amsterdam. Tenslotte is hij (middellijk) bestuurder van Zilverstede Vastgoed BV, Zilverstede Bestuur BV, Stichting S5 Support en VVE Egelantiersgracht 76.

Drs. Bart U. Bearda Bakker

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

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

De heer Bearda Bakker is bestuurder en enig aandeelhouder van Stone Bakery BV gevestigd te Amsterdam en aandeelhouder van Sectie5 Management BV. Daarnaast is hij middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV), de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Kensington Capital BV, Mackinac BV, S5 CRE Vastgoed BV, Onorthodox BV, Vincent Vega en Mia Wallace BV, Annastede Vastgoed BV, Beekstede Vastgoed BV, Bergstede Vastgoed BV, Forumstede Vastgoed BV, Mauritsstede Vastgoed BV, Meerstede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed BV, Rijnstede Vastgoed BV, Roelofstede Vastgoed BV, Volkerstede Vastgoed BV, allen gevestigd te Amsterdam. Tenslotte is hij (middellijk) bestuurder van Zilverstede Vastgoed BV, Zilverstede Bestuur BV en Stichting S5 Support.

Drs. Wibo H.E. van Ommeren RA MBA

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

De heer van Ommeren is bestuurder en enig aandeelhouder van WVO Services BV, WVO Financial Services BV en WVO Holding BV. Daarnaast is hij middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV), de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Sectie5 Management BV, S5 CRE Vastgoed BV, Onorthodox BV, Vincent Vega en Mia Wallace BV, Annastede Vastgoed BV, Beekstede Vastgoed BV, Bergstede Vastgoed BV, Forumstede Vastgoed BV, Mauritsstede Vastgoed BV, Meerstede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed BV, Rijnstede Vastgoed BV, Roelofstede Vastgoed BV, Volkerstede Vastgoed BV, allen gevestigd te Amsterdam. Tenslotte is hij (middellijk) bestuurder van Zilverstede Vastgoed BV, Zilverstede Bestuur BV en Stichting S5 Support.

Sectie 11 | Deelname

Sectie5 Beheer B.V.

Sinds het aangaan van het Fonds op 1 december 2017 wordt de directie over de Beheerder gevoerd door de heer drs. J.H. van Valen, de heer drs. B.U. Bearda Bakker, de heer drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA. Sectie5 Beheer is een 100%-dochter van Sectie5 Investments NV.

De drie directieleden ontvangen van de Beheerder een vergoeding voor hun werkzaamheden van € 12.600 per jaar. De directieleden delen in de winst van Sectie5 Investments en haar dochtervennootschappen, waaronder de Beheerder, naar rato van hun aandeelhoudersbelang in de onderneming. De winst wordt mede gevormd door de vergoedingen die de Beheerder van het Fonds ontvangt, zoals de beheervergoeding, de Winstdeling of een andere vergoeding als bedoeld in sectie 7.

De Beheerder is geen arbeidsovereenkomsten aangegaan. Er zijn derhalve tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen enerzijds en de Beheerder anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van de Beheerder zouden komen.

10.6 Duurzaamheid en de Beheerder en de Initiatiefnemer

De speerpunten van onze duurzaamheidsambitie zijn samengevat in de thema's people, planet en prosperity. Hierbij kijken we bijvoorbeeld naar onze eigen werkomgeving, de CO2 uitstoot van onze organisatie, de energielabels van onze portefeuilles en het onderhoud aan onze gebouwen. Voor deze onderwerpen hebben we KPI's opgesteld om er doelstellingen aan te koppelen en om onze voortgang op het gebied van duurzaamheid te monitoren. In 2020 heeft Sectie5 daarom haar eerste stappen gezet om deel te nemen aan de GRESB benchmark. Sectie5 profileert zich al enkele jaren als een duurzame organisatie en wil nu de stap zetten om deze ambities te vatten in een internationale benchmark. De grootste duurzaamheidsbenchmark in de mondiale vastgoedsector is GRESB: de Global Real Estate Sustainability Benchmark, oorspronkelijk opgezet door enkele institutionele partijen met het doel om hun managers beter te betrekken bij het duurzaamheidsthema. Momenteel heeft GRESB een coverage van circa 4.500 miljard dollar en wordt gebruikt door meer dan 100 institutionele partijen.

GRESB beoordeelt fondsen op de zogeheten ESG-variabelen: Environmental, Social & Governance. De Environmental variabele is het meest op het Fonds gericht en baseert zich vooral op rapportage over de assets: de grootte van de assets, het risicomanagement, het energie-/waterverbruik en de energielabels. De Social en Governance variabelen worden vooral gebaseerd op de sociale activiteiten en interne structuur van Sectie5.

11.1 Inschrijving

Belangstellenden kunnen zich door middel van het bijgevoegde inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in S5 Forum Fonds' aanmelden voor deelname in S5 Forum Fonds. Inschrijving staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in supermarkten en winkelcentra. Beleggers dienen een lange termijn beleggingshorizon te hebben van ten minste 10 jaar en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen - tot maximaal het belegde bedrag - te kunnen dragen. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Het totaal aantal beschikbare Participaties voor de Vierde Emissie bedraagt maximaal 8.000 Participaties. Voor de tweede tranche van de Vierde Emissie is er voor minimaal € 11.406.677 aan Participaties beschikbaar (997 Participaties). De verwachte Uitgifteprijs voor de tweede tranche van de Vierde Emissie bedraagt € 11.441. Voor de methodiek van het vaststellen van de Uitgifteprijs wordt verwezen naar sectie 7.2.1. Bij deelname in S5 Forum Fonds is bovenop de Uitgifteprijs een Emissievergoeding verschuldigd.

~~Het totaal aantal beschikbare Participaties voor de Vierde Emissie bedraagt minimaal 115 en maximaal 8.000 Participaties. Voor de eerste tranche van de Vierde Emissie is er voor minimaal € 1.293.290 aan Participaties beschikbaar (115 Participaties). De verwachte Uitgifteprijs voor de eerste tranche van de Vierde Emissie bedraagt € 11.246. Voor de methodiek van het vaststellen van de Uitgifteprijs wordt verwezen naar sectie 7.2.1. Bij deelname in S5 Forum Fonds is bovenop de Uitgifteprijs een Emissievergoeding verschuldigd.~~

De Emissievergoeding wordt berekend volgens de volgende staffel:

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

Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV is de uiteindelijk begunstigde van de Emissievergoeding. Elk inschrijfformulier wordt als een zelfstandige inschrijving behandeld.

Het Inschrijvingsformulier wordt verstrekt tezamen met het Prospectus en is op te vragen bij Sectie5 (www.sectie5.nl/).

De inschrijving voor de Vierde Emissie start op het moment van uitbrengen van dit Prospectus en sluit op 25 november 2022, 12 maanden na de datum van goedkeuring door de AFM van het Prospectus of, indien eerder, op het moment dat alle beschikbare Participaties zijn toegewezen. De inschrijving voor de tweede tranche van de Vierde Emissie start op het moment van uitbrengen van dit supplement en sluit op 30 juni 2022 of, indien dan nog niet alle beschikbare Participaties voor de tweede tranche van de Vierde Emissie zijn toegewezen, zodra op alle beschikbare Participaties is ingeschreven en uiterlijk op 25 november 2022. Bij sluiting van de inschrijving meldt de Beheerder dat op zijn website (www.sectie5.nl). Voor de tweede tranche van de Vierde Emissie wordt verwacht dat op 30 april 2022 (in verband met de aankoop van Object Geldermalsen) en op 30 juni 2022 (in verband met de aankoop van Object Leiden) een Emissie plaatsvindt. De Beheerder kan besluiten een tranche van de Vierde Emissie niet te laten doorgaan indien op de in verband met die tranche aangegeven uiterste datum niet voor ten minste het in verband met die tranche genoemde bedrag aan Participaties is ingeschreven. Eventuele ontvangen bedragen worden dan onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

De inschrijving voor de Vierde Emissie start op het moment van uitbrengen van dit Prospectus en sluit op 25 november 2022, 12 maanden na de datum van goedkeuring door de AFM van het Prospectus of, indien eerder, op het

moment dat alle beschikbare Participaties zijn toegewezen. De inschrijving voor de eerste tranche van de Vierde Emissie sluit op 1 december 2021 of, indien dan nog niet alle beschikbare Participaties voor de eerste tranche van de Vierde Emissie zijn toegewezen, zodra op alle beschikbare Participaties is ingeschreven en uiterlijk op 25 november 2022. Bij sluiting van de inschrijving meldt de Beheerder dat op zijn website (www.sectie5.nl). De Beheerder kan besluiten een tranche van de Vierde Emissie niet te laten doorgaan indien op de in verband met die tranche aangegeven uiterste datum niet voor ten minste het in verband met die tranche genoemde bedrag aan Participaties is ingeschreven. Eventuele ontvangen bedragen worden dan onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

De Vierde Emissie kan bestaan uit verschillende tranches. Een tranche heeft als doel het Fonds in staat te stellen bepaalde, vooraf geselecteerde en in het Prospectus of een supplement op het Prospectus beschreven Objecten te verwerven. In beginsel vindt een Emissie plaats op de dag waarop een Object wordt verworven. Dit kan betekenen dat als de Objecten die voor een tranche zijn geselecteerd op verschillende data worden verworven, onder die tranche op verschillende Emissie Data Participaties worden uitgegeven. Als de interesse voor deelname aan een tranche groter is dan nodig voor de verwerving van de vooraf geselecteerde en beschreven Objecten, kan met het meerdere aan Beleggerskapitaal dat wordt aangetrokken met extra uitgegeven of uit te geven Participaties (tezamen met een hypothecaire lening), een (of meerdere) additione(e)l(e) Object(en) worden verworven.

Beleggers kunnen tijdens de gehele geldigheidsduur van het Prospectus inschrijven voor deelname aan het Fonds. Indien het Fonds op het moment van inschrijven geen voornemen heeft tot aankoop van een nieuw Object kan een inschrijving worden aangehouden. Toewijzing van Participaties zal dan plaatshebben zoals is beschreven in sectie 11.2. Van het aanhouden van een inschrijving als hier bedoeld ontvangt u een schriftelijke bevestiging van de Beheerder.

Door ondertekening van het inschrijvingsformulier:

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

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

11.2 Toewijzing

De toewijzing op een inschrijving voor de Vierde Emissie die de Beheerder ontvangt op een moment dat het Fonds het voornemen heeft tot aankoop van een of meerdere Objecten vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na ontvangst van het volledig ingevulde inschrijvingsformulier met bijlagen en toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties. Vervolgens ontvangt u een betalingsverzoek. Hierin is opgenomen wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Houdster. Tegelijkertijd met het bericht van toewijzing van Participaties en het betalingsverzoek dan wel op een latere datum, wordt u tevens geïnformeerd over de datum van uitgifte, hoeveel Participaties in totaal op de Emissie Datum worden uitgegeven, in welke tranche de Participaties worden

uitgegeven en hoeveel Participaties vanaf de Emissie Datum uitstaan. De uiterste datum waarop de Participaties worden uitgegeven is 24 november 2022, 12 maanden na datum van goedkeuring door de AFM.

Een inschrijving voor deelname aan de Vierde Emissie die de Beheerder ontvangt op een moment dat het Fonds geen voornemen heeft tot aankoop van een nieuw Object wordt aangehouden totdat een nieuwe tranche van de Vierde Emissie wordt uitgegeven voor de aankoop van een of meerdere nieuwe Objecten. Deze inschrijvingen worden op volgorde van binnenkomst toegewezen zodra een of meerdere Objecten zijn geselecteerd om aan te kopen. Van het voornemen tot uitgifte van een nieuwe tranche en van deze toewijzing ontvangt u een schriftelijke bevestiging van de Beheerder met hierin het aantal toegewezen Participaties tezamen met een betalingsverzoek. Hierin is opgenomen wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Houdster. Tegelijkertijd, dan wel op een latere datum, wordt u geïnformeerd over de datum van uitgifte van de betreffende tranche en hoeveel Participaties in totaal op de betreffende Emissie Datum worden uitgegeven en zullen uitstaan.

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

11.3 Het herroepelijk worden of herroepen van een inschrijving voor de Vierde Emissie

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

- in de periode tussen het uitkomen van dit Prospectus of een supplement op het Prospectus en de Emissie Datum nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in dit Prospectus of supplement op het Prospectus opgenomen prognoses voor de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Exploitatiekosten, huuropbrengsten van de Objecten of de rente voor de hypothecaire financiering; en
- na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds,

het verwacht Gemiddeld direct rendement over de eerste tien jaar na de betreffende Emissie Datum minder dan 5,0% per jaar bedraagt.

Indien een afwijking als bedoeld onder a zich voordoet voor de Emissie Datum, herberekent de Beheerder de prognose conform het rendementsmodel. Indien het herberekende Gemiddeld direct rendement als bedoeld onder b dan minder dan 5,0% bedraagt, worden de reeds ingeschreven Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd. Binnen twee weken nadien kunnen inschrijvingen worden herroepen door de Beheerder daar schriftelijk over te berichten. Als na herberekening het Gemiddeld direct rendement minder dan 5,0% blijkt te bedragen zal voorts een addendum op het Prospectus met aanvullende informatie worden gepubliceerd.

Daarnaast kunt u binnen twee werkdagen na ontvangst van het bericht van de Beheerder hoeveel Participaties in de betreffende tranche van de Vierde Emissie worden uitgegeven, uw inschrijving intrekken.

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

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot:

Sectie5 Investments NV
John M. Keynesplein 5
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 – 670 1265
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Sectie 12 | Definities

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

Aankoopkosten

De eenmalige kosten die voor en bij de aankoop van een Object worden gemaakt, zijnde: de overdrachtsbelasting, makelaarskosten, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten en notariskosten. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 7.1.

Aanvangsdatum

De datum van de eerste Emissie van het Fonds: 7 maart 2019.

AFM

De stichting Autoriteit Financiële Markten.

Afschrijvingen

Afschrijvingen van de geactiveerde Initiatiekosten en Financieringskosten.

Beheerder

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

Beleggerskapitaal

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

Beleggingsbeleid

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

Beleggingscommissie

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

Bewaarder

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

Bruto-vloeroppervlakte (B.V.O.)

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

Compensatie voor niet-aftekbare BTW

Wanneer vergoedingen die door dienstverleners in rekening worden gebracht aan het Fonds niet belast zijn met BTW, leiden de dienstverleners BTW-schade. Dit is het geval omdat zij alsdan de aan hen in rekening gebrachte BTW door derden niet of slechts gedeeltelijk in vooraftek kunnen brengen. Deze BTW-schade wordt door het Fonds gecompenseerd voor zover die direct dan wel indirect toerekenbaar is aan de niet met BTW belaste vergoeding die in rekening is gebracht door de Initiatiefnemer (Selectie- en transactievergoeding) of de Beheerder (assetmanagementvergoeding, propertymanagementvergoeding, vergoedingen voor additionele werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren (zie ook artikel 13 leden 2 en 3 van de

Fondsvoorwaarden), de Performance fee en de Verkoopvergoeding).

Direct rendement

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

DNB

De Nederlandsche Bank NV.

Emissie

Elke uitgifte van Participaties waaronder een tranche van de Vierde Emissie, waarmee additioneel Beleggerskapitaal is of wordt bijeengebracht voor de aankoop van en belegging in additionele Objecten.

Emissie Datum

Elke datum waarop Participaties onder de Vierde Emissie worden uitgegeven.

Emissievergoeding

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

Exploitatiekosten

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

Exploitatierendement

Het enkelvoudige rendement dat wordt behaald met de exploitatie van het Fonds en de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten, gedeeld door het Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage. In de berekening van dit rendement is geen rekening gehouden met de Emissievergoeding.

Exploitatieresultaat

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

Financieringsbehoefte

Het totaal bijeen te brengen vermogen van het Fonds op een Emissie Datum, bestaande uit de som van de Fondsinvestering en de liquiditeitsreserve.

Financieringskosten

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

Fonds

S5 Forum Fonds, een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening naar

Nederlands recht dat op 2 december 2009 is aangegaan te Amsterdam (Nederland) – als een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht en op 7 maart 2019 is omgevormd tot S5 Forum Fonds. Sinds 7 maart 2019 vormt het Fonds een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster. Het Fonds houdt kantoor aan het adres van de Beheerder. Het Fonds is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM.

Fondsinvestering

Het bedrag van de investering door het Fonds op een Emissie Datum, opgebouwd uit de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten en Financieringskosten.

Fondsvoorwaarden

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

Gemiddeld direct rendement

Het Direct rendement over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het Direct rendement over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes. In de berekening van dit rendement is geen rekening gehouden met de Emissievergoeding.

Gemiddeld exploitatierendement

Het Exploitatierendement over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het Exploitatierendement over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes. In de berekening van dit rendement is geen rekening gehouden met de Emissievergoeding.

Houdster

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

Initiatiefnemer

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

Initiatiekosten

De kosten die ten behoeve van het Fonds voor en bij elke Emissie, waaronder de Vierde Emissie, zijn of worden gemaakt, zijnde: adviseurskosten, Selectie- en transactievergoeding, kosten voor het opstellen en goedkeuren door de AFM van het Prospectus alsmede marketingkosten, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en niet-verrekenbare BTW. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 7.1.

Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde wordt bepaald door het eigen vermogen per een Waarderingsdatum te delen door het aantal uitstaande Participaties op die datum. Het bedoelde eigen vermogen wordt bepaald volgens de in sectie 14.11 bedoelde algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds waarbij de vastgoedbeleggingen gewaardeerd worden tegen de reële waarde op basis van het meest recente taxatierapport opgesteld door een externe taxateur. Het taxatierapport wordt ten minste eenmaal per jaar per 31 december opgesteld. De externe taxateur dient onder toezicht te staan van RICS en ingeschreven te zijn in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, en

de taxatie dient te voldoen aan de richtlijnen van de RICS Taxatiestandaarden inclusief de "International Valuation Standards" (het zogenoemde "Red Book") en van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Kosten Koper

De waarde, koopprijs of verkoopprijs van vastgoed kan worden uitgedrukt als 'kosten koper' of 'vrij op naam'. Als het wordt uitgedrukt als 'kosten koper' wordt daarmee bedoeld dat de overdrachtsbelasting en notariskosten die bij een overdracht worden verschuldigd, voor rekening komen van de koper.

Objecten

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

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

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

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

Participant

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

Participatie

Het recht van deelname in het Fonds (ISIN-code NL0013995137), uit te geven op een Emissie Datum tegen de Uitgifteprijs, dat een (niet nominale) vordering in geld op de Houdster vormt ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Houdster is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds.

Performance fee

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

Prospectus

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

Selectie- en transactievergoeding

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

Uitgifteprijs

De prijs die de Participant verschuldigd is voor elke op een Emissie Datum uitgegeven Participatie. Deze prijs wordt bepaald door de Intrinsieke waarde per Participatie te vermeerderen met het nog niet (over vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds op de Emissie Datum aangekochte Objecten. Deze correctie vindt plaats om de zittende Participanten te compenseren voor betaalde verwervingskosten op reeds verworven Objecten aangezien deze kosten niet opgenomen zijn in de reële waarde van de Objecten. De reële waarde is gebruikt ter bepaling van de Intrinsieke waarde per Participatie.

Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

De VVO van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebouwfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie. Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van de raamopeningen.

Verkoopkosten

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

Verkoopopbrengsten

De opbrengst uit de verkoop van een of meerdere Objecten.

Verkoopresultaat

De Verkoopopbrengsten verminderd met de Verkoopkosten.

Verkoopvergoeding

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

Verkrijgingsprijs

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

Vierde Emissie

Elke uitgifte van Participaties op de Emissie Datum die tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus plaatsvindt, al dan niet verdeeld in meerdere tranches. Het aanbod voor de laatste tranche van de Vierde Emissie sluit uiterlijk op 25 november 2022.

Waarderingsdatum

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

Wft

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

Sectie 13 | Mededeling Beheerder

De Beheerder is verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie. RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV te Amsterdam (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inleiding van sectie 8 van het Prospectus bepaald en met betrekking tot de Objecten in IJsselstein, Leeuwarden, Valkenswaard, Hardenberg, Zutphen en Etten-Leur heeft Jones Lang Lasalle B.V. (met statutaire zetel te Amsterdam), met betrekking tot de Objecten Vaals, Mierlo, Hoogeveen en Ede heeft Savills Taxaties (met statutaire zetel te Amsterdam) en met betrekking tot het Object Velp heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. (met statutaire zetel te Amsterdam) de inhoud en inleiding van de taxatierapporten bepaald (via verwijzing opgenomen in het Prospectus. Zie sectie 16 voor de vindplaats). RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV, Jones Lang Lasalle B.V., Savills Taxaties en CBRE Valuation & Advisory Services B.V. hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van respectievelijk sectie 8 en de taxatierapporten, waarin hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

Geen van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV, Jones Lang Lasalle B.V., Savills Taxaties of CBRE Valuation & Advisory Services B.V. houdt enig wezenlijk belang – of zal voorzienbaar enig wezenlijk belang houden – in het Fonds.

De Beheerder verklaart dat, voor zover haar bekend is, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

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

De Beheerder verleent toestemming aan Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV voor het gebruik van het Prospectus bij haar activiteiten in het onder de aandacht brengen van de Participaties in Nederland en aanvaardt in dat verband de verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt uiterlijk op 25 november 2022, 12 maanden na de goedkeuring door de AFM van het Prospectus. Gedurende de voormelde periode kan Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV de Participaties onder de aandacht brengen van potentiële beleggers.

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

Indien nieuwe, bij de goedkeuring van het Prospectus onbekende informatie met betrekking tot Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV (of eventuele andere financiële intermediairs) bekend wordt zal dat worden gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl).

Met uitzondering van de in hoofdstuk 16 opgesomde informatie die via verwijzing is opgenomen in het Prospectus, vormt de informatie op de website van de Beheerder en op de overige in dit Prospectus genoemde websites geen onderdeel van het Prospectus. De informatie op die websites is niet door de AFM gecontroleerd of goedgekeurd.

Amsterdam, 25 november 2021

Sectie 14 | Juridische aspecten

14.1 Prospectus

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

Op het Prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen 1 tot en met 5 en de door middel van verwijzing opgenomen informatie worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname zijn er geen rechten aan het Prospectus te ontlelen. Niemand is gemachtigd in verband met het onder de aandacht brengen of de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in een jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

14.2 Rechtsvorm en toetreding tot het Fonds op de Emissie Datum

Op 2 december 2009 is Annastede Vastgoed CV opgericht. De commanditaire vennootschapsovereenkomst van Annastede Vastgoed CV is op 7 maart 2019, de datum van de eerste Emissie van het Fonds, gewijzigd in de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten) die zijn opgenomen als bijlage 1 bij het Prospectus. Daarmee werd Annastede Vastgoed CV omgevormd tot het fiscaal transparant fonds voor gemene rekening (het Fonds) met de naam S5 Forum Fonds.

Sinds 7 maart 2019 vormt het Fonds een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster. Het Fonds is geen gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek, geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard.

De Participanten die deelnemen aan (een tranche van) de Vierde Emissie treden op de betreffende Emissie Datum toe tot het Fonds op basis van de Fondsvoorwaarden (bijlage 1). Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties aan de Participanten. De Objecten worden aangekocht, geëxploiteerd en verkocht voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds.

14.3 Toepasselijk recht en geschillen

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

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

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

Een vonnis van een rechter in een andere lidstaat van de Europese Unie wordt in het algemeen in Nederland erkend en kan in Nederland ten uitvoer worden gelegd.⁵⁸

14.4 Aansprakelijkheid Participanten

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

14.5 Looptijd Fonds

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

14.6 Doel van het Fonds

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

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

14.7 Adres en LEI-code van het Fonds

Het Fonds houdt kantoor aan het adres van de Beheerder (Amsterdam). De LEI-code van het Fonds is 222100TXHU6HCKK4FA58.

14.8 Participaties en deelname

De Participaties luiden op naam. Er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en de Participaties kennen geen nominale waarde. Uitgifte van Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, krachtens het bepaalde in artikel 4 lid 2 van de Fondsvoorwaarden. De ISIN-code van de Participaties is NL0013995137.

Een belegger kan op een Emissie datum in het Fonds participeren door in te schrijven op Participaties tegen de dan geldende Uitgifteprijs.

14.9 Participaties die in een gemeenschap vallen

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

14.10 Boekjaar en verslaggeving van het Fonds

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

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

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

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

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

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

De grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn opgenomen in de toelichting van het jaarverslag van 2020 (zie sectie 16 voor de vindplaats).

14.12 Houdster

Aangezien het Fonds geen rechtspersoon is, kan zij geen goederen in eigendom hebben of verplichtingen aangaan. Om die reden worden de Objecten in eigendom gehouden en alle verplichtingen aangegaan door een speciaal daartoe ingeschakelde, van de Beheerder onafhankelijke entiteit, te weten de Houdster. De Houdster treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:37j lid 1 van de Wft). De vermogensbestanddelen van het Fonds behoren hierdoor in juridische zin niet tot het vermogen van de Beheerder en/of of de Participanten. De Houdster zal de eigendom van de Objecten (en andere zaken die behoren tot het vermogen van het Fonds) verkrijgen en houden, zal de juridisch rechthebbende zijn tot de rechten die onderdeel vormen van de vermogensbestanddelen van het Fonds en alle verplichtingen ter zake het vermogen van het Fonds worden op naam van de Houdster aangegaan, een en ander voor rekening en risico van de Participanten en zoals is bepaald in de Fondsvoorwaarden. De Participanten, naar rato van het aantal Participaties dat zij houden, hebben een (niet nominale) vordering op de Houdster ter grootte van het vermogen van het Fonds. Die (niet nominale) vordering is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds.

Alle kosten en baten die de Houdster als juridisch eigenaar in rekening brengt of worden gebracht dan wel ontvangt ter zake van de verwerving en financiering van de Objecten, het beheer en exploitatie van het Fonds en van de Objecten alsmede de jaarlijkse vaste lasten (waaronder uitdrukkelijk begrepen de rente

⁵⁸ Mits het vonnis een eindvonnis betreft in een burgerlijke – of handelszaak en het eindvonnis valt binnen de reikwijdte van de Europese verordening betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken.

op bedoelde hypothecaire financiering) in verband met de Objecten komen ten laste dan wel ten gunste van het vermogen van het Fonds.

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

De Houdster is een stichting naar Nederlands recht, met de (statutaire) naam Stichting S5 Forum Fonds. De Houdster is bij notariële akte opgericht op 17 december 2009 onder de naam Stichting Bewaarder Annastede.

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

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

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

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

De LEI-code van de Houdster is 724500K5YDAAP7YKFT49.

14.13 Beheerder

Sinds de omvorming op 7 maart 2019 van Annastede Vastgoed CV in het Fonds treedt Sectie5 Beheer BV op als beheerder van het Fonds. Sectie5 Beheer BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres John M. Keynesplein 5, 1066 EP Amsterdam. De statuten van de Beheerder zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

De Beheerder draagt met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden zorg voor het beheer en een verantwoorde exploitatie van het Fonds en van de Objecten. De Beheerder is in dat verband belast met onder meer het financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van het Fonds. Onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden voert de Beheerder het

beheer over de Objecten zelfstandig uit, onafhankelijk van de Houdster en – maar wel onder toezicht van – de Bewaarder. In dat verband is de Beheerder bevoegd de Houdster te vertegenwoordigen, zij het dat beperkingen zijn gesteld aan die vertegenwoordigingsbevoegdheid; de Beheerder kan alleen tezamen met de Houdster beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van – en het vestigen van een beperkt recht op – de Objecten.

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

- Palladian Bridge Management & Investment B.V. (42,502%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer J.H. van Valen; en
- Stone Bakery B.V. (42,5%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer B.U. Bearda Bakker.
- WVO Holding B.V. (9,998%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer W.H.E. van Ommeren.
- Caro Capital B.V. (5%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door mevrouw C.J.D. van Slooten.

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de voornoemde heren Van Valen en Bearda Bakker en Van Ommeren. Hun curricula vitae zijn opgenomen in sectie 10.5 – Directie.

De Beheerder voert tevens het beheer over Hooggestede Vastgoedfonds, Rijenstede Vastgoedfonds, S5 Forum Fonds, NL Woningfonds 1, NL Woningfonds 2, NL Woningfonds 3, Molenstede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoed, Gelderstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, S5 SPF Retailfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfonds en Zilverstede Vastgoed B.V. De Initiatiefnemer voert tevens het beheer over Roelofstede Vastgoed CV, Bergstede Vastgoed CV, Forumstede Vastgoed CV, Volkerstede Vastgoed CV, Merwestede Vastgoed CV, Annastede Vastgoed CV, Raadstede Vastgoed CV, Meerstede Vastgoed CV, Rijnstede Vastgoed CV en Maatschap Schansstede. Voor een verdere beschrijving van de activiteiten van de Initiatiefnemer wordt verwezen naar sectie 10.1 – Initiatiefnemer.

De aandelen in het kapitaal van de Beheerder kennen geen afwijkende stemrechten. Er zijn geen personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Beheerder en die rechtstreeks of middellijk een belang in de Beheerder bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. De Beheerder valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code en past die niet toe.

De door de accountant gecontroleerde jaarverslagen over 2017 tot en met 2020 en de niet-gecontroleerde halfjaarcijfers over de eerste helft van 2021 met betrekking tot de Beheerder zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus (zie sectie 16). In de controleverklaring van de onafhankelijke accountant op de jaarrekening over 2020 van de Beheerder is de volgende paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19 opgenomen:

In toelichting paragraaf 1.3 – Coronavirus in de jaarrekening heeft de directie de huidige impact van het coronavirus op de vennootschap, en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan, toegelicht. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De Beheerder verklaart dat tussen 30 juni 2021 en de datum waarop het Prospectus door de AFM is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van de Beheerder. De controlerende accountant van de Beheerder is Deloitte Accountants B.V. De tekenend accountant die werkzaam is bij Deloitte Accountants B.V. is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants. De Beheerder heeft geen beleid ten aanzien van dividenduitkeringen. In 2017, 2018 en 2019

is geen dividend uitgekeerd. In 2020 is € 50.000 aan dividend uitgekeerd. De Beheerder heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. De Beheerder houdt verder ter dekking van mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit haar werkzaamheden als beheerder, bijkomend eigen vermogen aan. De Beheerder, het Fonds en de Bewaarder voldoen aan de bij of krachtens de wet gestelde regels en het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens de wet gestelde regels.

De LEI-code van de Beheerder is 724500KVD3KYN0R5ND83.

14.14 Bewaarder

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

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

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

- verifiëren dat de door de Participanten betaalde Uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Houdster;
 - verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Houdster;
 - monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
 - verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
 - verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
 - verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Houdster;
 - verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen;
- en meer in het algemeen:
- verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen. Indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, start de Bewaarder een zogenoemde escalatieprocedure op waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de AFM en/of de Participanten informeert.

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

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

De LEI-code van de Bewaarder is 724500A0KSE3J5WPUV41.

14.15 Vervanging van de Beheerder of de Houdster

Indien de Beheerder of de Houdster te kennen geeft zijn/haar functie te willen neerleggen (waarvoor een opzegtermijn van drie maanden in acht dient

te worden genomen), niet meer in staat is zijn/haar functie te vervullen of zijn/haar functie als beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen van het Fonds wordt opgezegd, heeft dat in geen geval tot gevolg dat het Fonds eindigt en wordt binnen een termijn van vier weken een vergadering van Participanten bijeen geroepen en gehouden om in de benoeming van een vervanger te voorzien.

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

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

14.16 Verjaringstermijn van uitkeringen aan Participanten

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

14.17 Toezichtswetgeving

Vergunningplicht (artikel 2:65 Wft)

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

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

Prospectusplicht (artikel 3 Prospectusverordening)

Op grond van artikel 3 van de Prospectusverordening (Verordening (EU) 2017/1129) is ter zake van de aanbieding van de Participaties door de Beheerder een door de AFM goedgekeurd prospectus vereist. Het Prospectus is op 25 november 2021 goedgekeurd door de AFM, als bevoegde autoriteit overeenkomstig bedoelde verordening. De AFM keurt het Prospectus enkel goed wanneer is voldaan aan de in die verordening neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de uitgevende instelling waarop dit Prospectus betrekking heeft. De belegger moet zelf beoordelen of het aangewezen is in de Participaties te beleggen.

14.18 Belangen(conflicten) en gelieerde ondernemingen

De Initiatiefnemer is gelieerd aan de Beheerder (zie ook sectie 14.13). De Initiatiefnemer heeft op de Emissie Datum recht op de Selectie- en transactie-vergoeding van 3% over de koopsom van de Objecten. De Initiatiefnemer heeft belang bij het ontvangen van zo hoog mogelijke vergoedingen terwijl de Participanten belang hebben bij zo laag mogelijke vergoedingen. Deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de hoogte van deze vergoedingen vooraf is vastgesteld en, naar het oordeel van de Beheerder, marktconform is. De marktconformiteit is gewaarborgd door de waardering

van de Objecten door een onafhankelijk taxateur en doordat de percentages voor bedoelde vergoedingen gelden voor andere beleggingsfondsen die de Initiatiefnemer heeft geïnitieerd en de Beheerder beheert. Ook de Beheerder heeft belang bij de aanbieder omdat zij vergoedingen van het Fonds ontvangt voor (onder meer) het beheer van het Fonds. Hier doen zich dezelfde soort van belangenconflicten voor. Ook de hoogte van de vergoedingen waarop de Beheerder recht heeft zijn vooraf vastgesteld en marktconform in de zin dat het gebruikelijke vergoedingen betreffen die bij vergelijkbare fondsen die de Beheerder beheert, in rekening worden gebracht.

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

Mocht zich een geval voordoen waarbij de Beheerder van oordeel is dat een transactie in onroerend goed, waarbij de Beheerder of een aan de Beheerder gelieerde partij wederpartij is van het Fonds, in het belang is van het Fonds en de Participanten, dan zal die transactie te allen tijde tegen marktconforme condities worden aangegaan. Aan een dergelijke transactie met betrekking tot de Objecten zal altijd een waardebeoordeling door een onafhankelijke taxateur ten grondslag liggen.

14.19 Corporate Governance Code

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

14.20 Geen compensatie bij onjuiste berekening Intrinsieke waarde

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

14.21 Belangrijke mededelingen

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

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

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

Met betrekking tot de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van de Beheerder (d.i. heren Van Valen, Bearda Bakker en Van Ommeren) zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken omtrent faillissementen, surséances, liquidaties of vennootschappen waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen of van de bedrijfsleiding, en evenmin omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in

de voorgaande vijf jaar of omtrent door wettelijke of toezichhoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarbij zij betrokken zijn geweest. Voorts zijn zij in de afgelopen vijf jaar niet door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. Ook met betrekking tot de Beheerder zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken als hiervoor bedoeld.

Sectie 15 | Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer, werkkapitaal en verwatering

15.1 Risicobeheer

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

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

15.2 Hefboomfinanciering

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

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

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

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

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

15.3 Liquiditeitsbeheer

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

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

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

Indien:

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

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

15.4 Werkkapitaal

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

15.5 Verwatering

Voor Participanten die deelnamen aan de eerste, tweede en/of derde Emissie van het Fonds en niet deelnemen aan de Vierde Emissie, of voor een lager aantal Participaties deelnemen dan hun huidige procentuele belang in het Fonds, heeft de Vierde Emissie een verwatering tot gevolg. Eén Participatie voorafgaand aan de Vierde Emissie vertegenwoordigt een belang van 0,0311% in het Fonds. Dit belang zou verwateren tot een belang van 0,0237% bij een uitgifte van 1.000 Participaties en tot een belang van 0,0089% bij een uitgifte van 8.000 Participaties indien niet wordt deelgenomen aan de Vierde Emissie. Ingeval van verwatering ziet de verwatering op zowel het stemrecht van de Participant in de vergadering van Participanten alsook op de gerechtigdheid van de Participant tot het vermogen van het Fonds, die beide in relatieve zin en in gelijke mate afnemen overeenkomstig de hiervoor gegeven voorbeelden.

Sectie 16 | In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing

De informatie die in het Prospectus via verwijzing is opgenomen, is beschikbaar als download op de website van de Beheerder en betreft het volgende:

- in verband met de vereisten van items 18.1.1, 18.1.5, 18.3.1 en 18.3.2 van bijlage 1 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:

- **Gecontroleerd jaarverslag 2017 Sectie5 Beheer B.V.:**

www.sectie5.nl/home/filedownload/29

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina's 10 – 11
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 12
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina 18
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 13
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 14 – 24
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 28 – 30 van dit jaarverslag.

- **Gecontroleerd jaarverslag 2018 Sectie5 Beheer B.V.:**

www.sectie5.nl/home/filedownload/27

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina's 12 – 13
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 14
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina 20
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 15
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 16 – 26
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 30 – 33 van dit jaarverslag.

- **Gecontroleerd jaarverslag 2019 Sectie5 Beheer B.V.:**

www.sectie5.nl/home/filedownload/25

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina's 10 – 11
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 12
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina 18
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 13
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 14 – 24
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 29 – 31 van dit jaarverslag.

- **Gecontroleerd jaarverslag 2020 Sectie5 Beheer B.V.:**

<https://www.sectie5.nl/home/filedownload/23>

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 10
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 11
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 17 – 19
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 12
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 15 – 16
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 26 – 29 van dit jaarverslag.

- **Gecontroleerd jaarverslag 2017 Fonds:**

www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/Financieel_overzicht_2017_Annastede_Vastgoed.pdf

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina's 5
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 6
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina 14
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 7
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 8 – 22
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 24 – 26 van dit jaarverslag.

- **Gecontroleerd jaarverslag 2018 Fonds:**

[www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/Jaarverslag-2018-S5-Forum-Fonds-\(voorheen-Annastede-Vastgoed-CV\)-definitief.pdf](http://www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/Jaarverslag-2018-S5-Forum-Fonds-(voorheen-Annastede-Vastgoed-CV)-definitief.pdf)

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina's 14
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 15
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina 24
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 16
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 17 – 32
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 36 – 38 van dit jaarverslag.

- **Gecontroleerd jaarverslag 2019 Fonds:**

https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13269/Jaarverslag_2019_Fonds.pdf

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina's 16
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 17
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina 27
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 18
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 19 – 36
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 41 – 44 van dit jaarverslag.

- **Gecontroleerd jaarverslag 2020 Fonds:**

https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13874/S5_Forum_F_jaarrekening_2020___finaal__1_.pdf

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 18
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 19
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 26 – 38
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 20
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 24 – 25
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 44 – 47 van dit jaarverslag.

- **Niet-gecontroleerd jaarverslag 2021 S5 Forum Fonds:**

https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17204/S5_Forum_Fonds__jaarverslag_31.12.21.pdf

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 17
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 18
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 24 – 32
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 19
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 22 – 23

- in verband met het vereiste van item 18.2.1 van bijlage 1 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:

- **Niet-gecontroleerd halfjaarverslag 2021 Sectie5 Beheer B.V.:**

<https://www.sectie5.nl/home/filedownload/45>

- **Niet-gecontroleerd halfjaarverslag 2021 S5 Forum Fonds:**

https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13875/S5_Forum_Fonds___Financieel_verslag_30.6.21.pdf

- in verband met het vereiste van item 2.7(d) van bijlage 4 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:

- **Taxatierapporten Objecten S5 Forum Fonds:**

- taxatierapport Object IJsselstein:
https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13866/T148366RAP20Q3_IJsselstein_Basilekpad_4_8.pdf
- taxatierapport Object Leeuwarden:
https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13864/T148367RAP20Q3_Leeuwarden_Johannes_Kolfplein_1.pdf
- taxatierapport Object Valkenswaard (Dommelen):
https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13865/T148368RAP20Q3_Valkenswaard_Van_Bruhezedaal_12_13.pdf
- taxatierapport Object Vaals:
https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13867/07212_03___Prins_Willem_Alexanderplein_5_7_en_23_in_Vaals_DEFINITIEF_d.d._11_08_2020___Uitreksel_prospectusdoeleinden.pdf
- taxatierapport Object Mierlo:
https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13868/07213_03___Dorpsstraat_160_170_in_Mierlo_DEFINITIEF_d.d._11_08_2020___Uitreksel_prospectusdoeleinden.pdf
- taxatierapport Object Hoogeveen:
https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13869/07211_03___Tamboerpassage_1_5_en_5B_in_Hoogeveen_DEFINITIEF_d.d._11_08_2020___Uitreksel_prospectusdoeleinden.pdf
- taxatierapport Object Ede:
https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13870/07292_03___Bunschoterplein_1_in_Ede_DEFINITIEF_d.d._11_08_2020___Uitreksel_prospectusdoeleinden.pdf
- taxatierapport Object Velp:
https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13871/CBRE_Taxatierapport_Velp___13.11.20.pdf
- taxatierapport Object Hardenberg:
https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13872/19953___Taxatierapport___Markt_50___7772AE___Hardenberg.pdf
- taxatierapport Object Zutphen:
https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13873/Taxatierapport_Zutphen.pdf
- taxatierapport Object Etten-Leur:
https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13973/TaxatieRapport_EttenLeur_2021.pdf
- taxatierapport Object Geldermalsen
https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17202/Geldermalsen_taxatie_S5FF_E4.2.pdf
- taxatierapport Object Leiden
https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17201/Leiden_taxatie_S5_FF_E4.2.pdf

Bijlage 1 | Fondsvoorwaarden van S5 Forum Fonds

tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten

BIJZONDERE BEPALING

1. Deze bijzondere bepaling is uitsluitend van toepassing met betrekking tot de Vierde Emissie, zoals hierna gedefinieerd.
2. Het begrip 'Vierde Emissie' wordt gedefinieerd als de Emissie, zoals hierna in artikel 1 gedefinieerd, die is beschreven in het Prospectus.
3. De definitie van Aanvangsdatum wordt gewijzigd in: de emissie van Participaties, zoals hierna gedefinieerd, die op 7 maart 2019 plaatsvond.

DEFINITIES

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

Aankoopkosten:

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

Aanvangsdatum:

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

Begroting:

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

Beheerder:

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

Beleggerskapitaal:

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

Beleggingsbeleid:

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

Beleggingscommissie:

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

Bewaarder:

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

Compensatie voor niet-aftrekbaar BTW:

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

Direct rendement:

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

Emissie:

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

Emissievergoeding:

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

Exploitatiekosten:

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

Exploitatierendement:

Het enkelvoudige rendement dat wordt behaald met de exploitatie van het Fonds en de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen

met de Exploitatiekosten, gedeeld door het Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage.

Exploitatieresultaat:

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

Financieringsbehoefte:

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

Financieringskosten:

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

Fonds:

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

Fondsactiva:

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

Fondsinvestering:

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

Fondspassiva:

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

Fondsvermogen:

De gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva.

Fondsvoorwaarden:

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

Houdster:

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

Initiatiefnemer:

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

Initiatiekosten:

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

Intrinsieke waarde:

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

Objecten:

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

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

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

Participant:

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

Participatie:

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

Performance fee:

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

Prospectus:

Het meest recente Prospectus van het Fonds.

Verkoopkosten:

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

Verkoopopbrengsten:

De opbrengst uit de verkoop van een of meerdere Objecten.

Verkoopresultaat:

De Verkoopopbrengsten verminderd met de Verkoopkosten.

Verkrijgingsprijs:

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

Wft:

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

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

NAAM, ZETEL EN RECHTSTVORM**ARTIKEL 1**

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

DOEL**ARTIKEL 2**

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

DUUR**ARTIKEL 3**

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

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

- Gedurende de looptijd van het Fonds bestaat het Fondsvermogen uit gelden die tegenover de uitgifte van Participaties aan de Houdster zijn betaald, de Objecten,

huuropbrengsten en andere inkomsten uit de Objecten, liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen die voortvloeien uit (het beleggen in en exploiteren van) de Objecten en het in stand houden van het Fonds.

- Op de Aanvangsdatum wordt een zodanig aantal Participaties uitgegeven dat minimaal 747 (zevenhonderd zevenenveertig) en maximaal 950 (negenhonderdvijftig) Participaties uitstaan, tegen een uitgifteprijs van € 10.000 (tienduizend euro) per Participatie (exclusief Emissievergoeding). Na de Aanvangsdatum is de Beheerder zelfstandig bevoegd om Emissies uit te schrijven, mits een Emissie tot doel heeft een of meerdere Objecten ter belegging te verwerven dan wel om, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 lid 2 onder (iii)(b), Participaties in te kopen.
- Participaties luiden op naam en in euro. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden. Er worden geen bewijzen van Participaties uitgegeven.
- Onder de voorwaarden dat (a) de (aspirant) Participant een inschrijvingsformulier overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus heeft ingediend, (b) de Beheerder de identiteit van de (aspirant) Participant heeft kunnen vaststellen en verifiëren overeenkomstig de wettelijke voorschriften, (c) de inschrijving door de Beheerder is aanvaard, (d) de totale uitgifteprijs voor het aantal van de door de Beheerder toegewezen Participaties uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum is betaald (in euro) aan de Houdster en (e) de verschuldigde Emissievergoeding is betaald aan de daartoe door de Beheerder aangewezen partij, wordt aan de (aspirant) Participant het aantal van de, hiervoor bedoelde, toegewezen Participaties op de Aanvangsdatum of, nadien, op de datum van Emissie uitgegeven.
- De Participant die Participaties houdt waarvan de uitgifteprijs, als bedoeld in het voorgaande lid van dit artikel, is voldaan kan niet worden gedwongen verder bij te dragen aan het Fondsvermogen.
- De Beheerder houdt het register waarin de persoonsgegevens van alle Participanten zijn opgenomen met vermelding van het aantal gehouden Participaties met de datum van verkrijging en het bankrekeningnummer. De Beheerder legt het register te zijnen kantore ter inzage van de Participanten. Iedere Participant is verplicht aan de Beheerder onverwijld schriftelijk opgave te doen van mutaties in zijn gegevens die zijn opgenomen in het register. In geval een Participant heeft nagelaten zijn (juiste) gegevens of mutaties op te geven voor opname in het register, komt dat voor risico van de Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen in ontvangst te nemen.
- De Beheerder verstrekt desgevraagd aan een Participant een uittreksel uit het register, als bedoeld in het voorgaande lid, met betrekking tot zijn rechten tot Participaties. Het is de Beheerder toegestaan informatie uit dit register te verstrekken aan derden, waaronder de Autoriteit Financiële Markten, de belastingdienst en De Nederlandsche Bank NV, indien dat bij of krachtens de wet of krachtens rechterlijke uitspraak is geboden.
- Indien een Participatie in een gemeenschap valt, zullen de deelgenoten van die gemeenschap gezamenlijk als een Participant worden beschouwd en zijn deze verplicht een vertegenwoordiger aan te wijzen die bevoegd is namens hen op te treden in alle aangelegenheden die verband houden met hun Participaties. De aangewezen vertegenwoordiger wordt als zodanig opgenomen in het in de voorgaande leden van dit artikel bedoelde register.

VERTEGENWOORDIGING EN BEHEERSTAAK**ARTIKEL 5**

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

BEHEERDER EN BEHEER**ARTIKEL 6**

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

- (i) het beleggen of herbeleggen van de Fondsactiva conform het Beleggingsbeleid, door de aan- en verkoop van Objecten echter, voor wat betreft de aan- en verkoop van een Object, niet eerder dan nadat de Beleggingscommissie daarover heeft geadviseerd. Indien de Beheerder in afwijking van het advies van de Beleggingscommissie besluit een Object aan te kopen of te verkopen, zal de Beheerder dat schriftelijk bij de eerstvolgende rapportage aan de Participanten toelichten (zoals onder meer bedoeld in onderdeel (viii) van dit artikellid). Het beleggen of herbeleggen van de Fondsactiva in een Object dat niet past binnen het Beleggingsbeleid, is niet toegestaan tenzij de Beheerder de vergadering van Participanten daarover raadpleegt overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 lid 6 en een gewone meerderheid van de vergadering van Participanten binnen één (1) maand daartegen geen bezwaar uit;
 - (ii) het beheer over en een verantwoorde exploitatie van de Objecten;
 - (iii) het organiseren van Emissies:
 - (a) als bedoeld in de laatste volzin van artikel 4 lid 2;
 - (b) vanaf het jaar 2026 met een maximale frequentie van één keer per 12 maanden, indien zich Participanten bij de Beheerder hebben gemeld die hun Participaties wensen te laten inkopen door het Fonds en de Intrinsieke waarde van die in te kopen Participaties gezamenlijk € 5.000.000 (vijf miljoen euro) of meer bedraagt;
 - (iv) beslissen omtrent een notering van de Participaties aan een gereguleerde markt;
 - (v) het in overeenstemming met het ter zake bepaalde in de artikelen 5 lid 3 en 7 lid 5 samen met de Houdster beschikken over de Objecten alsmede het zorg dragen voor een hypothecaire financiering van de Objecten voor maximaal 70% (zeventig procent) van de Financieringsbehoefte en het (zo nodig) hypothecair herfinancieren van de Objecten voor maximaal 70% van de meest recente getaxeerde waarde (kosten koper) van het betreffende Object;
 - (vi) het verrichten van administratieve en secretariaatswerkzaamheden;
 - (vii) het opstellen van de Begroting en ten laatste in de maand december voorafgaand aan het jaar waarop de Begroting betrekking heeft, het ter goedkeuring voorleggen van de Begroting aan de Participanten door middel van een kennisgeving. In de Begroting is onder meer opgenomen:
 - de te verwachten inkomsten uit de Fondsactiva alsmede de te verwachten Exploitatiekosten, waarbij zal worden nagestreefd dat de gelduitstroom aan Exploitatiekosten niet hoger zal zijn dan de geldinstroom aan huur uit de Objecten;
 - indien van toepassing, de te verwachten Verkoopopbrengsten;
 - een liquiditeitsprognose;
 - indien zulks nodig wordt geacht door de Beheerder, een onderhouds- en reparatieplan met betrekking tot de Objecten met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten; en
 - een toe- of afname van de reserves.
- Indien de Beheerder niet binnen de termijn van één (1) maand na het kennis geven van de Begroting aan de Participanten een mededeling, van ten minste een zodanig aantal Participanten als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen in een vergadering van Participanten, heeft ontvangen de betreffende Begroting niet goed te keuren, wordt de Begroting geacht te zijn goedgekeurd;
- (viii) het aan de Participanten, de Houdster en de Bewaarder verstrekken van informatie over de gang van zaken bij het Fonds;
 - (ix) het jaarlijks opmaken van de jaarrekening van het Fonds, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen;
 - (x) binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar, de opgemaakte jaarrekening tezamen met de accountantsverklaring presenteren aan de Houdster, Bewaarder en de Participanten;
 - (xi) het aanhouden van het register van Participanten als bedoeld in artikel 4 lid 6;
 - (xii) het verstrekken van inlichtingen omtrent het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen als bedoeld in artikel 4 lid 7;
 - (xiii) in overeenstemming met het bepaalde in het Prospectus, het vaststellen en publiceren van de Intrinsieke waarde; en
 - (xiv) het optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen.
3. De Beheerder zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, het beheer over de Objecten zelfstandig voeren. In verband met de taak van de Beheerder om het beheer zelfstandig te voeren en de Houdster te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 10, is de Beheerder onder meer verantwoordelijk voor en bevoegd tot:
- (i) teneinde leegstand te voorkomen of te beëindigen, het namens de Houdster sluiten van nieuwe huurovereenkomsten met betrekking tot de Objecten dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, het wijzigen of beëindigen van bestaande huurovereenkomsten;
 - (ii) het verstrekken van opdrachten en aangaan van verplichtingen en het voldoen van deze verplichtingen (onder meer) door het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen;
 - (iii) het namens de Houdster sluiten van overeenkomsten van koop en verkoop met betrekking tot (delen van de) individuele Objecten en het nakomen van verplichtingen ter zake - waaronder het verrichten van rechtshandelingen en het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen - waarbij, in verband met het bepaalde in artikel 7 lid 5, de Beheerder het voorbehoud dient te maken van schriftelijke toestemming hiervoor van de Houdster; en
 - (iv) het met toestemming van de Houdster aangaan van een financiering die als doel heeft om vooruitlopend op een Emissie een Object te verwerven, mits (i) de hoofdsom van die financiering maximaal de Aankoopkosten van het betreffende Object bedraagt, (ii) die hoofdsom niet meer bedraagt dan 50% (vijftig procent) van het Beleggerskapitaal en (iii) de looptijd van de financiering maximaal twaalf (12) maanden bedraagt.
4. De Beheerder mag transacties of verplichtingen ter zake het Fondsvermogen aangaan waarbij de Beheerder, de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds(vermogen). Een dergelijke transactie of verplichting mag echter niet tot resultaat hebben dat (i) die wordt aangegaan onder voorwaarden die voor het Fonds(vermogen) minder voordelig zijn dan de voorwaarden die redelijkerwijs (zouden) zijn te verwachten zonder het zich voordoen van bedoeld tegenstrijdig belang en (ii) extra kosten ten laste van het Fondsvermogen komen. Voor al dergelijke transacties of verplichtingen is de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist. Indien het een transactie met betrekking tot de Objecten betreft, zal een waardebepaling door een onafhankelijke taxateur worden verricht die ten grondslag zal liggen aan de voorwaarden van die transactie.
5. Bij het verrichten van zijn werkzaamheden zal de Beheerder steeds handelen in overeenstemming met en met inachtneming van:
- a. het belang van de Participanten;
 - b. de Fondsvoorwaarden;
 - c. wettelijke voorschriften en/of overheidsbeperkingen; en
 - d. de zorgvuldigheid die het maatschappelijk verkeer betaamt alsmede met inachtneming van de wettelijke eisen van deskundigheid en betrouwbaarheid.
6. De Beheerder zal aan de Bewaarder en de Houdster alle informatie verschaffen en anderszins alle medewerking verlenen om hen in staat te stellen hun taak behoorlijk te kunnen vervullen.
7. De Beheerder is jegens de Participanten slechts aansprakelijk voor door de Participanten geleden schade in geval van opzet of grove schuld van de Beheerder.
8. Het is de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen dan het Fonds.
9. Indien de Beheerder te kennen geeft zijn functie neer te willen leggen, niet meer in staat is zijn functie te vervullen, zijn functie als beheerder van het Fonds opgezet of door de vergadering van Participanten wordt opgezegd, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen en gehouden om in de benoeming van een nieuwe beheerder van het Fonds te voorzien.
10. Onverminderd het bepaalde in artikel 20 lid 4 is de Beheerder verplicht bij het beëindigen van zijn functie de boeken, correspondentie en andere bescheiden die hij in verband met zijn taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan zijn opvolger of, zo die er niet is, de Houdster af te geven.

HOUDSTER EN EIGENDOM OBJECTEN

ARTIKEL 7

1. De Houdster treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft).
2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Houdster; de Houdster houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is de juridische rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Houdster inzake het Fonds aangegaan, dit alles - onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5 - voor rekening en risico van de Participanten.
3. Met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden draagt de Houdster zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en worden aangehouden en het op aanwijzing van de Beheerder aanwenden van die bedragen ter verwezenlijking van het doel van het Fonds;
 - (ii) het verkrijgen en houden van de eigendom, in juridische zin, van de Objecten en overige Fondsactiva, zulks voor rekening en risico van de Participanten;
 - (iii) het innen van de liquide middelen waaronder begrepen de ontvangsten in verband met de verhuur en Verkoopopbrengsten, en het uitkeren van liquide middelen aan de Participanten ingevolge de Fondsvoorwaarden; en
 - (iv) het op aangeven van de Beheerder (meewerken aan het) vervreemden (van delen) van het Fondsvermogen, waaronder (delen van) de Objecten.

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

BEWAARDER EN BEWARING

ARTIKEL 8

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

TAAKVERVULLING BEHEERDER EN HOUDSTER, VRIJWARING BEHEERDER

ARTIKEL 9

1. Ieder van de Beheerder en de Houdster staat in voor de deskundige vervulling van zijn taken in overeenstemming met de eisen die daaraan bij of krachtens de Wft en de Fondsvoorwaarden zijn gesteld.
2. Ieder van de Beheerder en de Houdster staat er voor in dat al degenen die voor de vervulling van zijn taken uit hoofde van de Fondsvoorwaarden opdrachten geeft of namens hem in dat verband handelingen verrichten, deze taken zullen uitvoeren in overeenstemming met toepasselijke eisen als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
3. Voor aangelegenheden die het Fonds(vermogen) betreffen en die in de Fondsvoorwaarden niet aan de Beheerder of de Houdster zijn opgedragen,

overleggen de Beheerder en de Houdster.

4. Behoudens en voor zover artikel 19 lid 10 of 20 lid 3 van de AIFM-richtlijn (2011/61/EU) vrijwaring niet toestaan en behoudens aansprakelijkheid die te wijten is aan de opzet of grove schuld van de Beheerder, vrijwaart de Houdster de Beheerder tegen alle aanspraken van derden in verband met de Fondsvoorwaarden. De vrijwaring heeft mede betrekking op alle schade en kosten die de Beheerder in verband met zulk een aanspraak lijdt of maakt.
5. De vrijwaring als bedoeld in het voorgaande lid van dit artikel geldt slechts indien:
 - a. de Beheerder, wanneer hij door een derde in of buiten rechte is aangesproken, dat onverwijld meedeelt aan de Houdster;
 - b. de Beheerder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Houdster zijn aansprakelijkheid jegens de derde niet erkent, niet afziet van verweer en ter zake van de aanspraak geen schikking aangaat; en
 - c. de Beheerder het verweer tegen de aanspraak van de derde geheel overlaat aan de Houdster en alle medewerking verleent, het geven van volmachten daaronder begrepen, om dat verweer, voor zover nodig in naam van de Beheerder, te voeren.

VOLMACHT VAN DE HOUDSTER AAN DE BEHEERDER

ARTIKEL 10

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

BOEKJAAR, JAARVERSLAG EN JAARREKENING

ARTIKEL 11

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Jaarlijks wordt een jaarrekening opgemaakt, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen.
3. De jaarrekening wordt door de vergadering van Participanten vastgesteld binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar.
4. De Beheerder draagt zorg voor het opstellen van het jaarverslag.
5. Vaststelling van de jaarrekening door de vergadering van Participanten leidt tot decharge voor het gevoerde beheer door de Beheerder over dat betreffende boekjaar, tenzij de vergadering van Participanten hiertoe een voorbehoud maakt.
6. Binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar worden de halfjaarcijfers opgemaakt en gepubliceerd op de website van de Beheerder.
7. Op het opmaken van de jaarrekening, het jaarverslag en de halfjaarcijfers is het bepaalde in titel 9 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.
8. De Beheerder zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring vanaf de dag van de oproeping voor de jaarlijkse vergadering van Participanten zijn gepubliceerd op de website van de Beheerder.
9. Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.
10. De stukken als bedoeld in de leden 6 en 8 of 9 van dit artikel blijven ten minste drie (3) jaar ter beschikking op de website van de Beheerder.
11. De Fondsactiva en Fondspassiva worden in euro's gewaardeerd op grond van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaggeving. De Objecten worden daarbij gewaardeerd tegen de historische kostprijs. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

VERDELING WINST EN VERLIES

ARTIKEL 12

1. Het positieve Exploitatieresultaat dat in een boekjaar wordt behaald, verminderd met de (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering in dat boekjaar en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit – naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder – toelaat en met inachtneming van het bepaalde in lid 8, wordt aan de

Participanten uitgekeerd tenzij de vergadering van Participanten overeenkomstig lid 7 van dit artikel besluit het hier bedoelde het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren.

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

VERGOEDINGEN EN KOSTEN BEHEERDER, HOUDSTER, BEWAARDER EN INITIATIEFNEEMER

ARTIKEL 13

1. Als vergoeding voor het krachtens de Fondsvoorwaarden te voeren beheer, ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen:

- (i) een assetmanagementvergoeding. Als jaarlijkse assetmanagementvergoeding ontvangt de Beheerder vier procent (4%) exclusief omzetbelasting (BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom in verband met de verhuur van de Objecten (d.i. de in enig jaar aan huurders van de Objecten gefactureerde huursom, exclusief BTW, exclusief servicekosten (indien van toepassing) en exclusief promotiebijdragen);
- (ii) een propertymanagementvergoeding. Als jaarlijkse propertymanagementvergoeding ontvangt de Beheerder twee procent (2%) exclusief omzetbelasting (BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom in verband met de verhuur van de Objecten (d.i. de in enig jaar aan huurders van de Objecten gefactureerde huursom, exclusief BTW, exclusief servicekosten (indien van toepassing) en exclusief promotiebijdragen). Indien de Beheerder het propertymanagement uitbesteedt, betaalt de Beheerder deze vergoeding door aan de partij aan wie zij het propertymanagement uitbesteedt;

De assetmanagementvergoeding en de propertymanagementvergoeding zullen telkens aan de Beheerder bij wijze van voorschot en pro rata over de desbetreffende periode worden betaald op de eerste dag van elk kalenderkwartaal. Definitieve afrekening van de aan de Beheerder over een bepaald boekjaar toekomende asset- en propertymanagementvergoeding zal plaatsvinden binnen 30 (dertig) dagen na het opmaken van de in artikel 6 lid 2 onder (ix) en (x) bedoelde jaarstukken. Deze vergoedingen worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Indien het besluit als bedoeld in artikel 18 lid 2 onder j wordt genomen binnen een periode van 10 jaar na de Aanvangsdatum, heeft de Beheerder recht op ontvangst van een bedrag, als compensatie voor te derven vergoedingen als bedoeld onder (i) en (ii) van lid 1, dat gelijk is aan die vergoedingen die de Beheerder zou hebben ontvangen tot en met het einde van de periode van 10 jaar na de Aanvangsdatum indien het besluit als bedoeld in artikel 18 lid 2 onder j niet zou zijn genomen; en

- (iii) de Performance fee. De Performance fee over de eerste drie boekjaren (indien de Beheerder daar recht op heeft) wordt uitgekeerd na het derde boekjaar, nadat vastgesteld is dat het gemiddelde Exploitatieresultaat vermeerderd met het gemiddelde Verkoopresultaat over de drie voorgaande boekjaren meer bedraagt dan 7,0% van het Beleggerskapitaal, binnen één (1) kalendermaand nadat de jaarrekening van het Fonds over het bedoelde derde boekjaar is goedgekeurd door de vergadering van Participanten. Nadien wordt de Performance fee, indien van toepassing, uitgekeerd binnen één (1) kalendermaand nadat de jaarrekening van het Fonds is goedgekeurd door de vergadering van Participanten. De Performance fee zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
2. Als vergoeding voor zijn inspanningen bij nieuwe verhuur of huurverlenging van een of meer (delen van de) Objecten ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen een vergoeding conform de dan geldende NVM-tarieven. De Beheerder zal uit deze vergoeding de kosten van een eventueel in te schakelen makelaar voldoen. Eventuele kosten die het bedrag dat de Beheerder als vergoeding ontvangt te boven gaan, komen ten laste van het Fondsvermogen. Deze vergoeding zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
3. De Beheerder zal voorts voor de navolgende inspanningen c.q. werkzaamheden ten behoeve van het Fonds(vermogen), die niet tot haar standaard beheeractiviteiten behoren, de navolgende vergoedingen ten laste van het Fondsvermogen ontvangen (onvoorzijene lasten als bedoeld in sectie 7.3 van het Prospectus):
 - (i) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%) (met een minimum van € 500 (vijfhonderd euro)), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met de uitvoering van grootschalig onderhoud, mutatie onderhoud, achterstallig onderhoud, renovaties, verbouwingen en isolatieprojecten met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 5.000 (vijfduizend euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (ii) bij het (doen) afhandelen van schadegevallen met betrekking tot de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van zeven procent (7%) over het totale schadebedrag (met een minimumbedrag van € 200 (tweehonderd euro) per schadegeval), doch uitsluitend indien deze kosten per schadegeval het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iii) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren, zoals het (doen) uitvoeren van marktonderzoek of passantenellingen, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iv) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met juridische procedures tegen derden, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (v) in geval van een voortijdige beëindiging van een huurovereenkomst waarbij van de vertrekkende huurder wordt bedongen dat deze een afkoopsom dient te betalen, zal de Beheerder – gerechtigd zijn tot een vergoeding van tien procent (10%) van die afkoopsom;
 - (vi) in geval van indeplaatsstelling van een huurder, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten een vergoeding voor diens inspanningen van € 1.000 (duizend euro) per overeenkomst van indeplaatsstelling, (weder)verhuur of verlenging; en
 - (vii) in geval van een herfinanciering of verlenging van de financiering van de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van vijfentwintig/honderdste procent (0,25%) van het te (her)financieren bedrag.

De minimumbedragen als bedoeld in de voorgaande punten (i) tot en met (iv) gelden per geval. Bovengenoemde vergoedingen worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

4. De Exploiatiekosten, anders dan de assetmanagementvergoeding, propertymanagementvergoeding en de Performance fee als bedoeld in lid 1 van dit artikel, die worden gemaakt in verband met het beheer en de exploitatie van het Fonds en de Objecten komen rechtstreeks ten laste van het Fondsvermogen of, indien en voor zover de Beheerder of de Houdster die kosten heeft voorgeschoten, worden zij op eerste verzoek van de Beheerder dan wel de Houdster ten laste van het Fondsvermogen aan hem vergoed. Ter zake de kosten van het toezicht dat de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV houden op het Fonds en de Beheerder, komen jaarlijks de werkelijke door deze toezichthouders in rekening gebrachte kosten (geschat op € 2.000 (tweeduizend euro) per jaar) en een vast bedrag van € 3.000 (drieduizend euro) als bijdrage aan kosten voor een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen.
5. De Verkoopkosten (zoals nader omschreven in sectie 7.3 van het Prospectus, te weten de verkoopvergoeding waartoe de Beheerder bij de verkoop van

een of meerdere Objecten is gerechtigd van één en vijfentwintig/honderdste procent (1,25%) over de verkoopprijs (exclusief omzetbelasting (BTW)) van het desbetreffende (deel van het) Object, vermeerderd met mogelijke additionele advieskosten (te vermeerderen met omzetbelasting (BTW)), zoals kosten van een makelaar, in verband met bedoelde verkoop en vervreemding en/of boetes in verband met vervroegde aflossing van de (hypothecaire) financiering(en)) komen ten laste van het Fondsvermogen. De verkoopvergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

6. De vergoeding voor de werkzaamheden van de Houdster bedraagt € 6.500 (zesduizend vijfhonderd euro) per jaar (exclusief omzetbelasting (BTW)) en komt ten laste van het Fondsvermogen.
7. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de laatstgenoemde overeengekomen van € 9.500 (negenduizend vijfhonderd euro) per jaar (inclusief omzetbelasting (BTW)). Deze vergoeding komt ten laste van het Fondsvermogen.

8. Als vergoeding voor door de Initiatiefnemer:

- a. te maken of gemaakte kosten en voor zijn werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van de Objecten, begeleiding van due diligence processen, aanvragen en beoordelen van financieringen en verzekeringen, het voorbereiden van de documentatie die verband houdt met de uitgifte van Participaties en compliance werkzaamheden, ontvangt de Initiatiefnemer op de Aanvangsdatum en op elke datum nadien waarop een Emissie plaatsvindt ten laste van het Fondsvermogen een selectie- en transactievergoeding gelijk aan drie procent (3%) (exclusief omzetbelasting (BTW)) van de aankoopprijs van de Objecten (d.i. de Verkrijgingsprijs van de Objecten (zonder eventuele BTW) verminderd met de Aankoopkosten);
- b. verrichte makelaarsdiensten in het traject van de aankoop van een Object, 1% courtage over de koopprijs van het betreffende Object waarvoor de Initiatiefnemer makelaarsdiensten heeft verricht; en
- c. gestelde garantie voor de koopsom of afname voor een te verwerven Object indien een garantstelling noodzakelijk is om een Object te verwerven, een nader te bepalen vergoeding.

Zowel de selectie- en transactievergoeding als de courtage wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

9. De kosten anders dan bedoeld in het voorgaande lid ter zake van de koop, verwerving en financiering van de Objecten (zoals bedoeld in sectie 7.1 van het Prospectus, de Aankoopkosten, de (overige) Initiatiekosten) en de Financieringskosten komen op de Aanvangsdatum en op elke datum nadien waarop een Emissie plaatsvindt ten laste van het Fondsvermogen.
10. De bij de structurering van elke Emissie (waaronder de eerste Emissie) betrokken begeleidende partij ontvangt op de Aanvangsdatum en op elke datum nadien waarop een Emissie plaatsvindt ten laste van het Fondsvermogen een eenmalige onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van drie procent (3%) (exclusief omzetbelasting (BTW)) over het Beleggerskapitaal dat op de Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt bijeen wordt gebracht, als vergoeding voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor het begeleiden bij de structurering van die Emissie.
11. Elk lid van de Beleggingscommissie ontvangt ten laste van het Fondsvermogen een vergoeding van € 500 (exclusief BTW) per bijgewoonde vergadering van de Beleggingscommissie en daarnaast een vaste vergoeding van € 1.500 (exclusief BTW) per jaar.
12. In verband met de groei doelstelling van het Fonds kan de omvang van het Fonds en daarmee de omvang van de werkzaamheden en diensten van de Houdster, de Bewaarder en de Beleggingscommissie toenemen. De Beheerder heeft de bevoegdheid om de vergoedingen voor de Houdster, de Bewaarder en de Beleggingscommissie (als bedoeld in leden 6, 7 en 11 van dit artikel) opnieuw vast te stellen (op basis van marktconformiteit), indien de toegenomen omvang van de werkzaamheden en diensten dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder rechtvaardigt.
13. Alle kosten en vergoedingen die ten laste van het Fondsvermogen komen worden voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan.

gegevens als hierna bepaald. Vervreemding en overdracht van Participaties door een Participant kan uitsluitend plaatsvinden aan het Fonds door de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen:

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

De bedingen in dit lid 2 die zien op de beperking in de overdracht van Participaties zijn bedingen als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek

3. Slechts gehele Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven.

4. Na ontvangst door de Beheerder van een verzoek tot inkoop en/of uitgifte als bedoeld:

- a. in lid 2 onder a van dit artikel, beslist de Beheerder binnen vier (4) weken omtrent het verzoek en deelt het besluit mede aan de Participant van wie de Participaties zijn beoogd in te kopen met opgave, indien van toepassing, van de datum waarop de inkoop en uitgifte plaatsvinden. In geval toestemming is verleend of (gedeeltelijk) geweigerd, geldt die toestemming respectievelijk (gedeeltelijke) weigering als toestemming respectievelijk (gedeeltelijke) weigering voor zowel de inkoop als de uitgifte van de Participatie(s) die het verzoek betreffen;
- b. in lid 2 onder b tot en met e van dit artikel, administreert de Beheerder de verzoeken en kan de Beheerder – met inachtneming van de laatste volzin van dit lid – beslissen de meeropbrengst uit een Emissie respectievelijk bedoelde reserve of de verkoopopbrengst van Objecten aan te wenden voor de inkoop van Participaties.

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

5. De levering van een Participatie – zowel bij inkoop als uitgifte ervan – geschiedt bij onderhandse of authentieke (notariële) akte waarbij (tevens) de Houdster partij is. Behoudens in het geval dat de Beheerder bij bedoelde akte partij is, heeft de levering ten aanzien van de Beheerder eerst gevolg nadat die is medegedeeld aan de Beheerder.
6. Inkoop en uitgifte van Participaties vindt plaats tegen de Intrinsieke waarde. De betaling van de Intrinsieke waarde verloopt via het Fonds, tenzij het bepaalde in lid 8 van toepassing is. De Participant die overeenkomstig het bepaalde in dit artikel ten titel van inkoop Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt op de dag van overdracht van de Houdster de Intrinsieke waarde van de desbetreffende Participaties.
7. Bij de toepassing van lid 2 onder a ontvangt de partij waar de desbetreffende Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk aan worden uitgegeven tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies omtrent zijn identificatie en betaling van de Intrinsieke waarde van bedoelde Participaties; het desbetreffende bedrag dient ten minste 2 (twee) werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van uitgifte te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Houdster. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien niet is voldaan aan de voorgaande volzin.
8. Indien bedoelde Participant die ten titel van inkoop Participaties overdraagt aan het Fonds op de wijze als bepaald in lid 2 onder a en de partij(en) waaraan die Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk worden uitgegeven in een familierelatie of vennootschappelijke relatie tot elkaar staan, geschiedt betaling en ontvangst van

INKOOP EN UITGIFTE PARTICIPATIES; AANVAARDING FONDSVOORWAARDEN ARTIKEL 14

1. Participaties kunnen worden gehouden door zowel natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Samenwerkingsverbanden die voor fiscale doeleinden als transparant worden beschouwd, kunnen geen Participaties verwerven of houden of als Participant deelnemen, zulks ter beoordeling van de Beheerder.
2. De Participant die een of meerdere van zijn Participaties wenst te laten inkopen door het Fonds verzoekt dat schriftelijk aan de Beheerder, onder opgave van zijn identiteit, het aantal van de in te kopen en/of uit te geven Participaties en overige

de Intrinsieke waarde in onderling overleg tussen hen, nadat de vordering die de Houdster – in verband met de uitgifte van de Participaties (d.i. de uitgifteprijs) – verkrijgt op bedoelde partij(en) door de Houdster aan bedoelde Participant – ter voldoening van de Intrinsieke waarde van de in te kopen Participaties – is overgedragen; de verbintenis tot betaling van de Intrinsieke waarde van de uit te geven Participaties is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Houdster. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien de in de twee respectievelijke voorgaande volzinnen bedoelde vordering niet deugdelijk is overgedragen. Het bepaalde in lid 7 omtrent de identificatie is van overeenkomstige toepassing.

9. De Participant die Participaties door het Fonds laat inkopen als bedoeld in lid 2 onder a is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de in dit artikel bedoelde inkoop van Participaties ten laste van het Fondsvermogen mochten komen. De Participant die Participaties door het Fonds laat uitgeven als bedoeld in lid 2 onder a is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de in dit artikel bedoelde uitgifte van Participaties ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.
10. Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger van die Participatie zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
11. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot uit te geven Participaties.
12. De Participant kan (de rechten uit hoofde van) zijn Participatie niet verpanden of anderszins bezwaren. Het slot van de laatste volzin van lid 2 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.
13. Voor een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties als bedoeld in lid 2 onder a brengt de Beheerder een administratievergoeding van 1% met een minimum van € 300 exclusief BTW in rekening voor zijn werkzaamheden als bedoeld in dit artikel, aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.

VERGADERING VAN PARTICIPANTEN

ARTIKEL 15

1. Binnen de termijn als bedoeld in artikel 11 lid 3 wordt de jaarlijkse vergadering van Participanten gehouden tot de behandeling van de jaarrekening, het jaarverslag en het verlenen van decharge aan de Beheerder ter zake van het gevoerde beheer.
2. Elke vergadering van Participanten wordt in Nederland gehouden. In een elders gehouden vergadering kunnen slechts geldige besluiten worden genomen, indien alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
3. Iedere Participant is bevoegd de vergadering van Participanten bij te wonen en daarin het woord te voeren, evenals de Beheerder, de Houdster, de Bewaarder en de leden van de Beleggingscommissie alsmede degene die door de voorzitter van de vergadering worden toegelaten.
4. De vergadering van Participanten wordt voorgezeten door de Beheerder. Bij afwezigheid van de Beheerder zit de Houdster de vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder en de Houdster wijst de vergadering de voorzitter aan. Tot dat moment wordt de vergadering voorgezeten door de oudste aanwezige Participant (waarbij, voor Participanten die geen natuurlijke persoon zijn, de leeftijd van de oudste directeur, bestuurder of vennoot daarvan in acht wordt genomen). De voorzitter wijst een secretaris aan.
5. In de jaarlijkse vergadering van Participanten:
 - a. brengt de Beheerder schriftelijk of mondeling verslag uit omtrent het gevoerde beleid alsmede omtrent overige zaken van het Fonds;
 - b. wordt de balans en de winst- en verliesrekening ter vaststelling voorgelegd;
 - c. worden overige agendapunten behandeld.
6. Van het verhandelde in elke vergadering van Participanten worden notulen bijgehouden door de secretaris, tenzij een notarieel proces verbaal wordt opgemaakt van het ter vergadering verhandelde op verzoek van de Beheerder, de Houdster of de Bewaarder of op verzoek van een of meer van de Participanten. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de secretaris en ten blijk daarvan door hen getekend, dan wel vastgesteld door een volgende vergadering van Participanten.
7. Overige (anders dan de jaarlijkse) vergaderingen van Participanten worden gehouden zo dikwijls de Beheerder dat wenselijk acht, alsook in het geval de Houdster, de Bewaarder of een of meer Participanten, ten minste vertegenwoordigende twintig procent (20%) van het totaal aantal uitstaande Participaties, daar schriftelijk en onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder om verzoeken. Indien de Beheerder alsdan de verzochte vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat zij binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, is de Houdster, de Bewaarder of zijn de verzoekende Participanten zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.

OPROEPING, AGENDA

ARTIKEL 16

1. De vergadering van Participanten wordt bijeengeroepen door de Beheerder, door middel van oproeping van de Participanten, de Houdster, de Bewaarder en de leden van de Beleggingscommissie. De oproeping wordt tevens gepubliceerd op de website van de Beheerder.

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

BESLUITVORMING

ARTIKEL 17

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

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

ARTIKEL 18

1. Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder publiceert elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met een toelichting op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten.
2. De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:
 - a. wijziging van de Fondsvoorwaarden;
 - b. benoeming en ontslag van de leden van de Beleggingscommissie, met uitzondering van de benoeming van de leden van de Beleggingscommissie op de Aanvangsdatum waartoe de Beheerder bevoegd is;
 - c. opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
 - d. opzegging van de Houdster in haar functie van houdster van het Fondsvermogen of ontslag van de bestuurders van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
 - e. het verlenen van toestemming voor een transactie of verplichting als bedoeld in artikel 6 lid 4 (tegenstrijdig belang);
 - f. het aangaan van financieringen anders dan een (hypotheaire) (her)financiering als bedoeld in artikel 6 lid 2 onder (v) of artikel 6 lid 3 onder (iv);
 - g. het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements)verbeteringen – die niet zijn geprognoseerd – voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd

- (zoals herontwikkeling of uitbreiding van een Object) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder;
- h. vanaf het jaar 2022, de verkoop van een of meerdere Objecten om met de opbrengst daarvan Participaties in te kopen van Participanten die aan de Beheerder hebben aangegeven hun Participaties te willen laten inkopen; en
 - j. vanaf het jaar 2026, de verkoop van alle Objecten in combinatie met de ontbinding van het Fonds.
3. Besluiten als bedoeld onder a, f en g van lid 2 kunnen slechts op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster worden genomen.
 4. Onverminderd het bepaalde in dit artikel maar in afwijking van het bepaalde in lid 2 kunnen wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, waarbij de Beheerder gehouden is om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.
 5. Besluiten als bedoeld onder:
 - (i) b van lid 2, voor zover het betreft de benoeming van leden van de Beleggingscommissie na de Aanvangsdatum, kunnen slechts worden genomen met inachtneming van een (niet-bindende) voordracht van de Beheerder die als eerste in stemming wordt gebracht. Indien de Beheerder geen voordracht heeft gedaan of de voordracht van de Beheerder niet met de vereiste (gewone) meerderheid van stemmen wordt aangenomen, wordt gestemd over de voordracht van een of meerdere Participanten, welke voordracht een bevestiging dient te bevatten van de voorgedragen persoon dat hij of zij een eventuele benoeming zal aanvaarden. Indien geen van de voorgedragen personen met de vereiste (gewone) meerderheid van stemmen wordt aangenomen zal een herstemming plaatsvinden tussen de personen die het hoogste aantal en het daarop volgende aantal stemmen verwerven;
 - (ii) b van lid 2, voor zover het betreft het ontslag van leden van de Beleggingscommissie, kunnen slechts worden genomen (a) met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen) (b) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een vergadering van Participanten, waarin een voorstel tot ontslag van een of meerdere leden van de Beleggingscommissie aan de orde is, niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen, dan zal een tweede (2e) vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste (1ste) vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede (2e) vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten;
 - (iii) c en d van lid 2 kunnen slechts worden genomen (a) indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen, (b) met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen (c) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste twee/derden (2/3e) van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een vergadering van Participanten, waarin een voorstel tot opzegging van de Beheerder of de Houdster of ontslag van de bestuurders van de Houdster aan de orde is, niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als recht heeft op het uitbrengen van ten minste twee/derden (2/3e) van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen, dan zal een tweede (2e) vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste (1ste) vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede (2e) vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten;
 - (iv) j van lid 2 kan slechts worden genomen met een meerderheid van 70% van het totaal van de op dat moment uitgegeven en niet-ingekochte Participaties.
 6. Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waarbij de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of beperkt, dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd worden eerst van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van de wijziging als bepaald in lid 1 van dit artikel. Binnen de voornoemde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden (zie artikel 14).
 7. Het Beleggingsbeleid vormt (inhoudelijk) geen onderdeel van de Fondsvoorwaarden. Een wijziging in het Beleggingsbeleid komt tot stand op voorstel van de Beheerder, nadat de Beleggingscommissie over dat voorstel heeft geadviseerd. Indien de Beheerder in afwijking van het advies van de Beleggingscommissie besluit het Beleggingsbeleid te wijzigen, zal de Beheerder dat schriftelijk aan de Participanten toelichten. De vergadering van Participanten heeft geen invloed op het Beleggingsbeleid of een wijziging daarin. Elk voorstel tot wijziging van het Beleggingsbeleid wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder publiceert elke wijziging van het Beleggingsbeleid tezamen met een toelichting op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten. Een wijziging in het Beleggingsbeleid wordt eerst van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van de wijziging als hiervoor bepaald. Binnen de voornoemde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden (zie artikel 14).
 8. Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden die ingevolge dit artikel tot stand komt en elke wijziging van het Beleggingsbeleid is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Houdster.
- ## BEËINDIGING BEHEERTAAK OF TAAK VAN DE HOUDSTER
- ### ARTIKEL 19
1. Indien de Beheerder of de Houdster te kennen geeft zijn/haar functie neer te willen leggen, neemt de Beheerder respectievelijk de Houdster een opzegtermijn in acht van drie (3) maanden. In een dergelijk geval alsook in het geval dat de Beheerder of de Houdster niet meer in staat is zijn/haar functie te vervullen of zijn functie als beheerder respectievelijk houdster van het Fondsvermogen wordt opgezegd, heeft dat in geen geval tot gevolg dat het Fonds eindigt.
 2. In het geval dat de Houdster ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, is de Beheerder bevoegd de Houdster op te zeggen in haar functie van houdster van het Fondsvermogen of de bestuurders van de Houdster te ontslaan, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden.
 3. In geval van:
 - a. ontbinding van de Beheerder respectievelijk de Houdster;
 - b. aanvraag van surséance van betaling of faillissement door de Beheerder respectievelijk de Houdster;
 - c. faillietverklaring van de Beheerder respectievelijk de Houdster;
 - d. de Beheerder respectievelijk de Houdster een regeling met al haar crediteuren treft; of
 - e. de Beheerder respectievelijk de Houdster het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten (uitgezonderd het in de Fondsvoorwaarden bepaalde omtrent het gezamenlijk door de Beheerder en de Bewaarder beschikken over het Fondsvermogen), wordt de Beheerder respectievelijk de Houdster geacht niet langer in staat te zijn om zijn/haar functie te vervullen en is van rechtswege ontheven uit zijn functie.
 4. Indien de Beheerder of de Houdster is ontheven uit zijn/haar functie en de vergadering van Participanten niet binnen vier (4) weken heeft besloten omtrent een vervanger, wijst de Houdster respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de vergadering van Participanten een vervanger heeft benoemd.
 5. Indien de Beheerder of de Houdster is ontheven uit zijn/haar functie, ongeacht de reden daarvan, heeft dat tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Houdster zijn beëindigd. Niettemin is de Beheerder respectievelijk de Houdster in dat geval verplicht zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds alsmede op verzoek van de (vervangende) Houdster respectievelijk (vervangende) Beheerder (rechts) handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds.
 6. Het bepaalde in lid 5 van dit artikel laat onverlet dat de Beheerder respectievelijk de Houdster gebonden blijft aan artikel 6 lid 10 respectievelijk 7 lid 9.
- ## EINDE VAN HET FONDS
- ### ARTIKEL 20
1. Het Fonds is ontbonden zodra (de belangen in) alle Objecten zijn vervreemd. Zodra het Fonds is ontbonden worden de Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd en zal het Fondsvermogen zo spoedig mogelijk door de Beheerder, als vereffenaar, worden vereffend.
 2. Hetgeen in het kader van de vereffening, derhalve na het voldoen van alle verplichtingen die ten laste komen van het Fondsvermogen, van het Fondsvermogen resteert, nadat de Beheerder aan de Participanten rekening en verantwoording heeft afgelegd, wordt uitgekeerd met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.
 3. Gedurende de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van toepassing.
 4. De boeken en bescheiden van het Fonds worden gedurende zeven (7) jaren nadat het Fondsvermogen is vereffend bewaard door de Beheerder.

OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN

ARTIKEL 21

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

TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

ARTIKEL 22

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

Bijlage 2 | Nadere informatie omtrent taxateurs en taxatierapporten van de Objecten

Savills Taxaties

Savills Taxaties is de handelsnaam van Savills Consultancy BV. Savills Consultancy BV is de Nederlandse vestiging van de grootste beursgenoteerde vastgoed services firma ter wereld (Savills) en behoort wereldwijd tot de top 5 van vastgoedadviseurs. Savills is opgericht in 1855 en heeft een netwerk van meer dan 600 wereldwijd in 60 landen met meer dan 35.000 professionals.

In Nederland heeft Savills twee kantoren en telt circa 200 medewerkers. Savills assisteert cliënten in iedere fase van het vastgoedproces en adviseert bij het kopen, verkopen, huren, verhuren, beheren en taxeren van vastgoed. Daarnaast biedt de onderneming strategisch advies, research, portefeuille-analyse, locatieadvies en vele andere diensten. Cliënten van Savills zijn ontwikkelaars, beleggers, eigenaren, financiële instellingen, retailers en huurders van vastgoed.

Savills Consultancy BV waardeert het hele spectrum van de onroerendgoedmarkt: kantoren, woningen, retail, leisure, industrie en logistiek, hotels en self-storage. Zij taxeren en adviseren van individuele objecten tot uitgebreide portefeuilles door heel Nederland. Savills Consultancy BV coördineert ook cross border taxatieopdrachten voor internationale bedrijven gevestigd in Nederland met onroerend goed belangen in heel Europa. Daarnaast geven zij adviezen over aankoop- en verkoopstrategieën, portfolio-analyses, huurherzieningen en WOZ-procedures.

Savills Consultancy BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, is in Nederland opgericht op 2 april 1991, houdt zetel te Amsterdam en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33220695. De LEI-code van Savills Taxaties is 984500F670CD4976N630. Savills Consultancy BV staat niet onder toezicht van een financiële toezichthouder.

De Objecten kwalificeert Savills Consultancy BV als gangbare vastgoedobjecten binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen) en niet als bijzondere objecten of bedrijfsgerelateerde objecten. Voor dergelijke gangbare objecten is het volgens Savills Consultancy BV in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de kapitalisatiemethode. Derhalve is de waardering door Savills Consultancy BV van deze Objecten tot stand gekomen door middel zowel van de kapitalisatiemethode als de DCF rekenmethodiek, waarbij de laatste dient om inzicht te krijgen in de toekomstige kasstromen.⁵⁹

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.

CBRE Valuation & Advisory Services B.V. opgetreden, opgericht op 12 februari 2004, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Amsterdam en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34202510. De LEI-code van de taxateur is 7245004V8M11KQDMSL43. CBRE Valuation & Advisory Services B.V. staat niet onder toezicht van een financiële toezichthouder.

CBRE Valuation & Advisory Services B.V. maakt deel uit van CBRE Inc., genoteerd aan de New York Stock Exchange en is met meer dan 75.000 medewerkers 's werelds grootste adviesbureau voor commercieel vastgoed. Verdeeld over zeven kantoren in Nederland zijn momenteel meer dan 1.450 medewerkers werkzaam in Nederland. De afdeling Valuation & Advisory Services (taxaties) bestaat uit een team van circa 30 taxateurs die samen in heel Nederland miljarden euro's per jaar aan onroerend goed taxeren.

Het Object Velp kwalificeert CBRE Valuation & Advisory Services B.V. als een gangbaar vastgoedobject binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed

categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen) en niet als een bijzonder object of bedrijfsgerelateerd object. Voor een dergelijke gangbaar object is het volgens CBRE Valuation & Advisory Services B.V. in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de kapitalisatiemethode. Derhalve is de waardering door CBRE Valuation & Advisory Services B.V. van Object Velp tot stand gekomen door middel zowel van de kapitalisatiemethode als de DCF rekenmethodiek, waarbij de laatste dient om inzicht te krijgen in de toekomstige kasstromen.⁶⁰

Jones Lang LaSalle B.V.

Jones Lang LaSalle BV (JLL) is de Nederlandse vestiging van één van de grootste beursgenoteerde vastgoed services firma's ter wereld en behoort wereldwijd tot de top 3 van vastgoedadviseurs. JLL heeft 286 kantoren in 60 landen met meer dan 82.000 professionals. De LEI-code van JLL is 724500S8G1YZGY7TUU58.

In Nederland heeft JLL in Nederland drie kantoren en telt circa 250 medewerkers. JLL assisteert cliënten in iedere fase van het vastgoedproces en adviseert bij het kopen, verkopen, financieren, huren, verhuren, beheren en taxeren van vastgoed. Daarnaast biedt de onderneming strategisch advies, research, portefeuille-analyse, locatieadvies en vele andere diensten. Cliënten van JLL zijn ontwikkelaars, beleggers, eigenaren, financiële instellingen, retailers en huurders van vastgoed.

JLL waardeert het hele spectrum van de onroerendgoedmarkt: kantoren, woningen, retail, leisure, industrie en logistiek, hotels en self-storage. Zij taxeren en adviseren van individuele objecten tot uitgebreide portefeuilles door heel Nederland. JLL coördineert ook cross border taxatieopdrachten voor internationale bedrijven gevestigd in Nederland met onroerendgoedbelangen in heel Europa. Daarnaast geven zij adviezen over aankoop- en verkoopstrategieën, portfolio-analyses, huurherzieningen en WOZ-procedures.

Jones Lang LaSalle BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, is in Nederland opgericht op 4 december 2007, houdt zetel te Amsterdam en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34288231. JLL staat niet onder toezicht van een financiële toezichthouder.

JLL kwalificeert de Objecten als gangbare vastgoedobjecten binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen) en niet als bijzondere objecten of bedrijfsgerelateerde objecten. Voor dergelijke gangbare objecten is het volgens JLL in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de kapitalisatiemethode. Derhalve is de waardering door JLL van de Objecten tot stand gekomen door middel zowel van de kapitalisatiemethode als de DCF rekenmethodiek, waarbij de laatste dient om inzicht te krijgen in de toekomstige kasstromen.⁶¹

De taxateurs die de taxatierapporten hebben getekend zijn ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Verklaring van de Beheerder

De Beheerder verklaart dat sinds de datum van de taxaties zich geen materiële wijziging met betrekking tot de Objecten heeft voorgedaan.

⁶⁰ Bron: (volledig) taxatierapport, opgesteld door CBRE Valuation & Advisory Services BV voor het Object Velp op pagina 9. Zie sectie 16 voor de vindplaats van de taxatierapporten.

⁶¹ Bron: (volledige) taxatierapporten van de Objecten. Opgesteld door Jones Lang LaSalle BV, voor de Objecten Leeuwarden (pagina 9), Valkenswaard (pagina 9), IJsselstein (pagina 9), Hardenberg (pagina 8), Zutphen (pagina 9) en Etten-Leur (pagina 9). Zie sectie 16 voor de vindplaats van de taxatierapporten.

⁵⁹ Bron: (volledige) taxatierapporten van de Objecten, opgesteld door Savills Consultancy BV voor de Objecten Vaals (pagina 49 en 50), Mierlo (pagina 50), Hoogeveen (pagina 49 en 50) en Ede (pagina 52 en 53). Zie sectie 16 voor de vindplaats van de taxatierapporten.

Bijlage 3 | Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen

S5 Forum Fonds is het 19e supermarkt gerelateerde vastgoedfonds en eerste supermarkt gerelateerde groeifonds dat initiatiefnemer Sectie5 Investments introduceert. Hiervoor initieerde Sectie5 Investments NV met succes NL Woningfonds 2, NL Woningfonds 3, Rijenstede Vastgoedfonds, NL Woningfonds 1, Molenstede Vastgoedfonds, S5 Vitae Fonds, Gelderstede Vastgoedfonds, Hovelstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoed, S5 SPF Retailfonds, Vaartstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfonds, Beekstede Vastgoed CV, Poortstede Vastgoed CV, Elzenstede Vastgoed CV, Zilverstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed CV, Roelofstede Vastgoed CV, Bergstede Vastgoed CV, Forumstede Vastgoed CV, Volkerstede Vastgoed CV, Merwestede Vastgoed CV, Annastede Vastgoed CV, Raadstede Vastgoed CV, Meerstede Vastgoed CV, Rijnstede Vastgoed CV, Mauritsstede Vastgoed CV, Laurensstede Vastgoed CV, Floorstede Vastgoed CV, Oirstede Vastgoed CV en Maatschap Schansstede.

Hoogestede Vastgoedfonds is op 24 maart 2021 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 10.375.000. Het fonds belegt in een winkelcentrum te Hoogeveen en zal later in 2021 aan het publiek aangeboden worden.

Rijenstede Vastgoedfonds is opgericht op 20 maart 2020 met een fondsomvang van € 19.675.000 en een eigen vermogen van € 8.675.000. Het fonds belegt in een winkelcentrum De Laverij in Rijen.

NL Woningfonds 3 is opgericht op 31 maart 2020 met een fondsomvang van € 21.775.000 en een eigen vermogen van € 10.275.000. Het fonds belegt in 54 appartementen, 45 eengezinswoningen, drie winkels en 39 parkeerplaatsen te Apeldoorn, Beuningen en Valkenswaard.

NL Woningfonds 2 is opgericht op 15 juli 2019 met een fondsomvang van € 10.900.000 en een eigen vermogen van € 4.900.000. Het fonds belegt in 60 appartementen, verspreid over Goor en Tubbergen.

NL Woningfonds 1 is opgericht op 28 juni 2018 met een fondsomvang van € 21.550.000 en een eigen vermogen van € 9.250.000. Het fonds belegt in 110 appartementen, 18 garageboxen, 31 parkeerplaatsen in een parkeergarage, drie commerciële units en twee opstelplaatsen op een dak voor antennes, verspreid over Drachten, Hoogeveen, Oldenzaal, Lochem en Didam.

Molenstede Vastgoedfonds is opgericht op 31 juli 2018 met een fondsomvang van € 13.450.000 en een eigen vermogen van € 5.700.000. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Woerden met een langjarig verhuurde Jumbo-supermarkt als voornaamste huurders.

S5 Vitae Fonds werd opgericht op 1 december 2017 met een fondsomvang van € 14.367.500. Het fonds is een groeifonds met een doelstelling om te groeien naar een fondsomvang van € 200 miljoen. De eerste emissie betreft een belegging in een zorgcomplex in Zwolle met een 15-jarige huurovereenkomst alsmede een zorgcomplex in Gorinchem met een 20-jarige huurovereenkomst. De tweede en derde emissie betreffen additionele beleggingen in zorgcomplexen in Dordrecht, Rotterdam en Almere. Met de vierde emissie zijn objecten te Apeldoorn, Den Bosch, Hengelo en Rotterdam Prinsenland aangekocht. Het fonds heeft na de vierde emissie een omvang van € 56.955.000.

Gelderstede Vastgoedfonds werd opgericht op 30 september 2017 met een fondsomvang van € 19.650.000 en een eigen vermogen van € 8.300.000. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Emmen met onder meer twee supermarkten, beide met 10-jarige huurovereenkomsten, alsmede het vastgoed van een AH-supermarkt en twee winkels in het stadscentrum van Geldrop.

Hovelstede Vastgoedfonds werd opgericht op 19 december 2016 met een fondsomvang van € 12.100.000 en een eigen vermogen van € 4.850.000. Het fonds belegt in het vastgoed van winkelcentrum De Hovel in Goirle,

gedomineerd door twee langjarige supermarkthuurovereenkomsten met Albert Heijn en Jumbo.

Hofstede Vastgoedfonds werd opgericht op 16 november 2016 met een fondsomvang van € 17.340.000 en een eigen vermogen van € 6.840.000. Het fonds belegt in twee wijkwinkelcentra in Lisse en Raalte met drie supermarkthuurovereenkomsten met Jumbo en Dirk.

Heijdestede Vastgoedfonds werd opgericht op 30 juni 2016 met een fondsomvang van € 9.530.000 en een eigen vermogen van € 4.030.000. Het supermarktfonds belegt in een Jumbo-supermarkt met MediQ-apotheek in Terheijden en een PLUS-supermarkt in Uden.

S5 Armando Vastgoed belegt indirect in een onroerendgoedportefeuille met vijftien winkelcomplexen in Nederland.

S5 SPF Retailfonds werd opgericht op 11 januari 2016. Dit fonds belegt in solitaire supermarkten en winkelcentra op vijf locaties met in totaal zes supermarkten. De fondsomvang bedraagt € 35.600.000 met een eigen vermogen van € 12.900.000.

Vaartstede Vastgoedfonds werd opgericht op 3 juli 2015 met een fondsomvang van € 12.300.000 en een eigen vermogen van € 5.450.000. Het supermarktfonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Heemskerk met een langjarig verhuurde Jumbo-supermarkt en Action als voornaamste huurders.

Emmastede Vastgoedfonds werd opgericht op 16 januari 2015 met een fondsomvang van € 9.300.000 en een eigen vermogen van € 4.150.000. Het supermarktfonds belegt in een Albert Heijn-supermarkt in Zeist en een PLUS-supermarkt met Trekpleister-drogisterij in Borne.

S5 CRE Vastgoedfonds CV werd opgericht op 13 mei 2014 met een eigen vermogen van € 3.500.000. Het fonds belegt indirect in een onroerendgoedportefeuille die oorspronkelijk bestond uit elf en inmiddels vijf winkelcomplexen in Nederland.

Willemstede Vastgoedfonds werd opgericht op 5 oktober 2013 met een fondsomvang van € 12.700.000 en een eigen vermogen van € 5.700.000. Het supermarktfonds belegt in een Jumbo-supermarkt met vier dagwinkels in Tilburg en een Jumbo-supermarkt in Zwolle.

Beekstede Vastgoed CV werd opgericht op 9 januari 2013 met een fondsomvang van € 10.450.000 en een eigen vermogen van € 4.650.000. Het supermarktfonds belegt in twee moderne supermarkten, te weten een Jumbo-supermarkt in Meppel en een Supercoop-supermarkt in Groesbeek. Boven beide supermarkten zijn in totaliteit veertien appartementen en maisonnettes verworven. Het vastgoed is in 2019 met een positief resultaat verkocht.

Poortstede Vastgoed CV werd opgericht op 13 augustus 2012 met een fondsomvang van € 8.300.000 en een eigen vermogen van € 3.700.000. Het supermarktfonds belegt in drie winkels, te weten een ruime, moderne, langjarig verhuurde Albert Heijn-supermarkt en een Gall&Gall-slijterij op een goede locatie in Sneek alsmede een nieuwe (2010) en langjarig verhuurde Coop-supermarkt in het centrum van Varsseveld. Deze laatste supermarkt is uitgeroepen tot supermarkt van het jaar 2012 binnen de Coop-supermarktketen. Het vastgoed is in 2017 met een positief resultaat verkocht.

Elzenstede Vastgoed CV werd opgericht op 16 mei 2012 met een fondsomvang van € 8.450.000 en een eigen vermogen van € 3.650.000. Het winkelfonds belegt in wijkwinkelcentrum "De Drossaard" in Uden (Noord-Brabant). Het winkelcentrum heeft naast een langjarig verhuurde Jumbo-supermarkt (negen jaar) van bijna 2.000 m² een mooie mix van dagwinkels, waaronder een drogist, een slager, een viswinkel, een bakker en een bloemist. Het fonds is in 2018 met een positief resultaat verkocht.

Zilverstede Vastgoed BV werd opgericht op 9 december 2011 met een fondsomvang van € 12.200.000 en een eigen vermogen van € 5.200.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum Zilverkamp, dat in 2008 werd gerenoveerd en deels nieuwgebouwd, met veertien huurders in Huissen. De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals Jumbo-supermarkten, Aldi, Etos en Mitra, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen.

Warnsstede Vastgoed CV werd opgericht op 11 april 2011 met een fondsomvang van € 13.850.000 en een eigen vermogen van € 4.750.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum De Dreiumme, dat in 2008 werd gerenoveerd en deels nieuwgebouwd, met vijftien huurders in Warnsveld. De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals Albert Heijn, HEMA, Kruidvat en Blokker, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen. Het vastgoed is in 2018 met een positief resultaat verkocht.

Roelofstede Vastgoed CV werd opgericht op 15 december 2010 met een fondsomvang van € 8.700.000 en een eigen vermogen van € 3.000.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum Noordplein, dat in 2006 werd gerenoveerd en deels nieuwgebouwd, met vijftien huurders in het centrum van Roelofarendsveen. De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals PLUS Supermarkt, Kruidvat en Zeeman, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen.

Bergstede Vastgoed CV werd opgericht op 1 november 2010 met een fondsomvang van € 14.750.000 en een eigen vermogen van € 5.250.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum De Vlashoeck uit 2004 met twaalf winkels in het centrum van Bergschenhoek, nabij Rotterdam. Het object huisvest onder andere een grote PLUS Supermarkt, een Kruidvat-drogisterij en een DA-drogisterij aangevuld met winkels voor de dagelijkse boodschappen en modewinkels. Onderdeel van het winkelcentrum is een ondergrondse parkeergarage met 160 parkeerplaatsen.

Forumstede Vastgoed CV werd opgericht in oktober 2010 met een fondsomvang van € 12.850.000 en een eigen vermogen van € 5.000.000. Het winkelfonds belegt in een viertal moderne winkels, een PLUS Supermarkt en een Kruidvat-drogisterij in het stadshart van Malden en een Albert Heijn-supermarkt en een Gall&Gall-slijterij in Drachten.

Volkerstede Vastgoed CV werd opgericht in mei 2010 met een fondsomvang van € 11.100.000 en een eigen vermogen van € 3.900.000. Het winkelfonds belegt in een binnenstedelijk winkelcentrum met negen winkels in Sliedrecht en een solitaire winkel in Heeswijk-Dinther met een gemiddelde resterende huurtermijn van 9,6 jaar. Het Object huisvesten vooral bekende landelijke retailketens, zoals: Etos, Super de Boer, Bart Smit, DA Drogisterijen, Jumbo, Action, Eye Wish Groeneveld, HEMA, Etos en Landgraaf Mode.

Merwestede Vastgoed CV werd opgericht in april 2010 met een fondsomvang van € 7.620.000 en een eigen vermogen van € 2.900.000. Het winkelfonds belegt in een winkelcomplex aan de Merwedestraat 50-54 te Dordrecht met als gebruikers een Jumbo, een Aldi, een Mitra en een kringloopwinkel.

Annastede Vastgoed CV werd opgericht in januari 2010 met een fondsomvang van € 5.750.000 en een eigen vermogen van € 1.850.000. Het winkelfonds belegt in een kleinschalig winkelcentrum in IJsselstein en heeft als huurder Ahold Vastgoed. Ahold exploiteert in het winkelcentrum een Albert Heijn, een Gall&Gall en een Etos. Het fonds is in 2019 met succes omgezet in S5 Forum Fonds.

Raadstede Vastgoed CV werd opgericht in december 2009 met een fondsomvang van € 9.900.000 en een eigen vermogen van € 3.400.000. Het winkelfonds belegt in negen winkels in Alblasterdam en Hengelo. Onder de huurders bevinden zich grote filiaalbedrijven als PLUS (PLUS Vastgoed BV), Kruidvat (A.S. Watson Property Continental Europe BV), Intertoys (Intertoys Holland BV), Zeeman (Zeeman textielSupers BV) en Action (Action Non Food BV).

Meerstede Vastgoed CV werd opgericht in oktober 2009 met een fondsomvang van € 25.825.000 en een eigen vermogen van € 8.800.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum Rokkeveen in Zoetermeer. Het winkelcentrum heeft meer dan 30 huurders, waaronder grote landelijke labels als Albert Heijn, C1000, Gall&Gall, Blokker, Dio en ABN AMRO. Het vastgoed is in 2019 met een positief resultaat verkocht.

Rijnstede Vastgoed CV werd opgericht in mei 2009 met een fondsomvang van € 12.100.000 en een eigen vermogen van € 5.100.000. Het winkelfonds belegt in acht winkels, een kantoor-unit en een parkeergarage (112 parkeerplaatsen) in het centrum van Bodegraven. Het winkelcentrum heeft grote landelijke labels als Jumbo, Gall&Gall, ABN AMRO en Trekkleister.

Mauritsstede Vastgoed CV werd in december 2008 opgericht. De fondsomvang bedroeg € 14.400.000 met een eigen vermogen van € 5.600.000. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Weert, een logistiek complex in Den Haag en een kantoor met bedrijfshal in Emmeloord. De objecten in Den Haag en Emmeloord zijn inmiddels verkocht.

Laurensstede Vastgoed CV werd opgericht in juli 2008 en heeft een fondsomvang van circa € 10.100.000 en een eigen vermogen van € 1.885.000 en heeft geïnvesteerd in een portefeuille met 50 woningen en 33 winkels in Rotterdam. Het vastgoed is inmiddels verkocht en het fonds opgeheven.

Floorstede Vastgoed CV werd opgericht in juni 2008 en heeft een fondsomvang van circa € 11.400.000 en een eigen vermogen van € 3.400.000 en kocht voor beleggingsdoeleinden een kantoorgebouw in Ede, een kantoor met hal op Maastricht-Airport en een kantoor met bedrijfsruimte in Amsterdam. Het vastgoed is inmiddels verkocht en het fonds opgeheven.

Oirstede Vastgoed CV werd opgericht in november 2007 en heeft een fondsomvang van circa € 12.500.000 en een eigen vermogen van € 3.750.000. Er is geïnvesteerd in een kantoorgebouw in Heerlen, een datacenter in Arnhem en een mixed-use complex in Vuren. Het fonds is inmiddels verkocht.

Maatschap Schansstede werd opgericht in juni 2007 en heeft een fondsomvang van circa € 20.500.000 en een eigen vermogen van € 6.000.000. Er is belegd in zes kantoorgebouwen in Almere, Doetinchem, Enschede en Winterswijk. De objecten in Enschede zijn inmiddels verkocht.

Bijlage 4 | Betrokken partijen

Initiatiefnemer

Sectie5 Investments NV
John M. Keynesplein 5
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 – 670 1265
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Beheerder

Sectie5 Beheer BV
John M. Keynesplein 5
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 – 670 1265
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Houdster

Stichting S5 Forum Fonds
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 – 30303
Website: www.cscgfm.com

Bewaarder

CSC Depositary B.V.
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 – 30303
Website: www.cscgfm.nl

Accountant

Deloitte Accountants BV
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
Telefoon: 088 – 288 2888
Website: www.deloitte.nl

Fiscaal Adviseur

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV
Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam
Telefoon: 020 – 573 03 60
Website: www.rechtstaete.nl

Juridisch Adviseur

CVS Management & Legal
Valeriusstraat 142hs
1075 GE Amsterdam

Juridisch Adviseur (toezichtrechtelijke aspecten)

FMLaw
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Telefoon: 026 – 445 2085
Website: www.fmlaw.nl

Juridisch Adviseur (vastgoed)

Houthoff Coöperatief U.A.
Gustav Mahlerplein 50
1082 MA Amsterdam
Telefoon: 020 – 605 60 00
Website: www.houthoff.com

Notaris

Lexence N.V.
Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam
Telefoon: 020 – 5736 736
Website: www.lexence.com

Technisch en bouwkundig adviseur

StructureGroup BV
Rolocate 67
Postbus 11
7710 AA Nieuwleusen
Telefoon: 0592 – 480 860
Website: www.structuregroup.nl

Taxateurs

Cushman & Wakefield VOF
Strawinskylaan 3125
1077 ZX Amsterdam
Telefoon: 020 – 800 2000
Fax: 020 – 800 2100
Website: www.cushwake.com

Savills Taxaties (Savills Consultancy BV)

Claude Debussylaan 45
1082 MD Amsterdam
Telefoon: 020 – 301 2020
Website: www.savills.nl

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.

Gustav Mahlerlaan 405
1082 MK Amsterdam
Telefoon: 020 – 626 2691
Website: www.cbre.nl

Jones Lang Lasalle BV

Parnassusweg 727
1077 DG Amsterdam
Telefoon: 020 – 5405400
Website: www.jll.nl

Vestigingsplaatsonderzoeken

Knowledge In Store
M. Zeldenrust-Noordanusstraat 22
1827 MJ Alkmaar
Website: www.knowledgeinstore.nl

Begeleiding van de structurering en plaatsing van het Fonds

Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV

Handelsweg 59 C
1181 ZA Amstelveen
Telefoon: 020 – 643 8381
E-mail: info@reyersen.nl
Website: www.reyersen.nl

Bijlage 5 | Beleggingscommissie

De heer J.W. Lemkes

1999 – heden: DGA J.W.Lemkes Beheer B.V.
1998 – 1999: ondernemer eenmanszaak supermarktbedrijf
1990 – 1998: supermarkmanager Treffers B.V.

De heer ir. E. van de Graaf

2008 – heden: Directeur groot aandeelhouder van CZP-Investments BV
2012 – heden: Groot aandeelhouder Balans Vermogensbeheer BV
2009 – 2013: Ceo en aandeelhouder Ante4C GmbH Deutschland
2001 – 2008: Directeur en mede aandeelhouder OVG Projectontwikkeling BV
1994 – 2001: Directeur HBG Utiliteitsbouw BV
1986 – 2004: diverse functies HBG Utiliteitsbouw BV
1982 – 1986: projectmanager Rijkswaterstaat

De heer drs. G.J.M. Vreugdenhil

2021 – heden: financieel directeur Warmtebedrijf Rotterdam
2014 – 2021: Gemeenteraadslid namens Leefbaar Rotterdam (gemeente Rotterdam)
2008 – 2017: Sectie5 Investments NV, Mede-oprichter/eigenaar Financieel Directeur
1998 – 2005: Akron Investment BV, Lid van de Raad van Commissarissen
2003 – 2005: ADP Nederland BV, Financieel Directeur
2001 – 2003: Syngenta Seeds BV, Interim Financieel Directeur
1994 – 2000: Inrada Group, Financieel Directeur
1992 – 1994: Coopers & Lybrand Management Consultants, Management consultant
1990 – 1992: Bührmann-Tetterode NV, Stafmedewerker Raad van Bestuur
1987 – 1989: Arthur Andersen & Co, Accountants, Controle-leider

S5 Forum Fonds is een initiatief van
Sectie5 Investments N.V.
Brinklaan 134 | 1404 GV Bussum
T +31 (0)88 204 1500
E info@sectie5.nl | www.sectie5.nl



De waarde van uw belegging kan fluctueren. Risico's van beleggen in commercieel onroerend goed zijn onder meer leegstand en waardefluctuaties. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.