

SECTIE  5

in samenwerking met



P R O S P E C T U S

S5 Forum Fonds – Tweede Emissie

14 NOVEMBER 2019

S5 Forum Fonds

Inhoudsopgave

Sectie 1	Samenvatting	4
Sectie 2	Risicofactoren	8
Sectie 3	Inleiding	13
Sectie 4	Groeidoelstelling, Beleggingsbeleid en exit-mogelijkheden voor de Participant	14
Sectie 5	Supermarktvastgoed	16
Sectie 6	Onroerendgoedportefeuille	19
Sectie 7	Financiële aspecten en rendementsberekeningen	27
Sectie 8	Fiscale aspecten	38
Sectie 9	Structuur Fonds en rechten van Participanten	42
Sectie 10	Initiatiefnemer en Beheerder	47
Sectie 11	Deelname	48
Sectie 12	Definities	49
Sectie 13	Mededeling Beheerder	51
Sectie 14	Juridische aspecten	52
Sectie 15	Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer en werkkapitaal	57
Sectie 16	Financieel overzicht Fonds	58
Bijlagen:		
Bijlage 1	Fondsvoorwaarden van S5 Forum Fonds	62
Bijlage 2	Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 30 september 2019	71
Bijlage 3	In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing	72
Bijlage 4	Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen	73
Bijlage 5	Betrokken partijen	75
Bijlage 6	Beleggingscommissie	76

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), met ISIN-code NL0013995137. S5 Forum Fonds is de uitgevende instelling (LEI-code 222100TXHU6HCKK4FA58). De contactgegevens van S5 Forum Fonds zijn: 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 14 november 2019 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 is zelf verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing. De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient, volgens de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie, mogelijk de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.

Sectie5 Beheer BV (de Beheerder), die deze samenvatting heeft ingediend, kan uitsluitend wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de 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 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 beheerst door de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten). 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. De LEI-code van het Fonds is 222100TXHU6HCKK4FA58.

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 speciaal daartoe opgerichte, 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 € 250 miljoen. Het Fonds richt zich op beleggingen

in supermarkten en supermarkt gedomineerde winkelcentra, waarin een supermarkt minimaal 55% van de huurstream 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. S5 Forum Fonds belegt in Objecten in Leeuwarden (Jumbo-supermarkt), IJsselstein (Albert Heijn-supermarkt, Gall & Gall-slijterij en Etos-drogisterij) en Valkenswaard (Plus-supermarkt en een leegstaande winkelunit van 84 m² B.V.O.). Met dit Prospectus wordt de Tweede Emissie van het Fonds geïnitieerd om twee nieuwe locaties te kunnen verwerven. Eén Object is gelegen in het centrum van Vaals (Albert Heijn-supermarkt), het tweede Object is gelegen in het centrum van Mierlo (Plus-supermarkt, acht dagwinkels en een ruimte voor een geldautomaat).

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?

Per 30 juni 2019 is de essentiële financiële informatie over het Fonds als volgt:

Beleggerskapitaal en intrinsieke waarde

klasse effecten	totale intrinsieke waarde	Aantal Participaties	intrinsieke waarde per Participatie	historische prestaties Fonds
Participaties	€ 7.069.786	747	€ 9.464	€ -212.282
	totaal-generaal	totaal-generaal		

Winst- en verliesrekening

	1 januari - 30 juni 2019
totale inkomsten vóór Exploitatiekosten	€ 401.822
nettowinst (-verlies)	€ -212.282*
prestatievergoeding (opgelopen/betaald)	€ 0
beheervergoeding (opgelopen/betaald)	€ 23.667
andere materiële vergoedingen (opgelopen/betaald) aan dienstverleners	€ 18.099
winst per Participatie	€ -284

Balans per 31 juli 2019

totale netto-activa	€ 7.069.786
hefboomratio	39,25%

* Het Exploitatieresultaat exclusief Afschrijvingen en niet-gerealiseerde waardeveranderingen bedroeg € 211.375 positief.

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

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

Negatieve waardeontwikkelingen

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 waardoor de hypothecaire financier terugbetaling van de gehele lening kan opeisen. Of het niet voldoen aan de afgesproken verhouding tussen het bedrag van de lening en de waarde van de Objecten waardoor het Fonds geen of alleen lagere uitkeringen aan de Participanten kan doen. 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.

Huurprijrisico

Verhuurprijzen op de winkelvastgoedmarkt kunnen dalen. Bijvoorbeeld door een overschot aan winkelvastgoed, groei van de 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.

Renterisico

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.

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 - maar ook andere oorzaken kunnen - 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 zal gaan van het rendement voor de Participanten.

Onderhoudsrisico

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.

Fiscaal risico

Het Fonds heeft een looptijd voor onbepaalde duur en is in theorie eeuwigdurend. Het is niet goed mogelijk om voor een oneindige periode te voorzien 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. Bij het opstellen van het Prospectus en de prognoses voor het rendement is rekening gehouden met de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 19 september 2019. 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.

In dit verband wordt opgemerkt dat op 6 september 2019 het kabinet heeft aangekondigd dat zij voornemens is om de belastingheffing in Box 3 te wijzigen met ingang van 1 januari 2022. Deze regeling zal, afhankelijk

van de persoonlijke situatie van de Participant, kunnen leiden tot een hogere belastingdruk in Box 3. Een verder aandachtspunt in dit verband betreft de BTW op diensten aan het Fonds. De Hoge Raad heeft beslist dat het beheer van bepaalde vastgoedfondsen is vrijgesteld van BTW. Het is niet duidelijk welk beheer van welke vastgoedfondsen vrijgesteld is van BTW. Als bepaalde diensten voor het Fonds zouden zijn vrijgesteld van BTW heeft dat gevolgen voor het recht op vooraf trek bij dienstverleners van het Fonds: zij kunnen dan de door hen zelf betaalde BTW niet in aftrek brengen. Voor die situatie heeft het Fonds een regeling getroffen met de Initiatiefnemers en de Beheerder voor bepaalde diensten die zij verlenen. Die regeling houdt in dat deze dienstverleners 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.

Liquiditeitsrisico

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

Herfinancieringsrisico

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 (gemiddeld) 2,85% per jaar 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.

3. Essentiële informatie over de effecten

De effecten die het Fonds aanbiedt zijn de Participaties.

Wat zijn de hoofdkenmerken van de effecten?

De Participaties (ISIN-code: NL0013995137) luiden op naam. Er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. Uitgifte van de aangeboden, naar verwachting minimaal 613 en maximaal 919 Participaties vindt plaats op de Aanvangsdatum, naar verwachting 1 december 2019 en uiterlijk 28 februari 2020. De verwachte Uitgifteprijs per Participatie op de Aanvangsdatum bedraagt € 10.138 (exclusief Emissievergoeding). 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 verkregen van € 500.000 ten behoeve van het inkopen van Participaties van uitredende beleggers 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?

Hoewel de Participaties verhandelbaar 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 verhandelbaarheid van de Participaties kan voorts een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

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 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.

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 'Verklaring van Deelname in S5 Forum Fonds' 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. 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.

Er zijn in totaal minimaal 613 en maximaal 919 Participaties beschikbaar. Deelname in S5 Forum Fonds is mogelijk met een of meerdere Participaties van, naar verwachting, € 10.138 per Participatie. De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 1 december 2019 of, indien eerder, op het moment dat alle beschikbare Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op

1 december 2019 niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst, de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 28 februari 2020. De Beheerder zal besluiten de Tweede Emissie niet te laten doorgaan indien op 28 februari 2020 niet voor ten minste € 6.210.000 aan Participaties is ingeschreven. Mocht de Tweede Emissie geen doorgang vinden, dan worden eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissievergoeding) onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed. Bij eerdere sluiting of verlenging van de inschrijving of het intrekken van het aanbod tot deelname meldt de Beheerder dat op zijn website (www.sectie5.nl).

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 aangegeven bankrekening van de Houdster. Tegelijkertijd wordt u geïnformeerd over de datum van uitgifte en hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven.

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

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

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

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

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

De totale kosten voor de uitgifte van de Participaties bedragen naar verwachting € 1.788.948 (Aankoopkosten, Initiatiekosten en Financieringskosten).

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 op de Aanvangsdatum de Objecten in Vaals en Mierlo te kopen en te verwerven en deze Objecten, tezamen met de Objecten in IJsselstein, Leeuwarden en Valkenswaard (Dommelen), te exploiteren.

De netto-opbrengst van de uitgifte bedraagt naar verwachting minimaal € 4.421.052 en maximaal € 7.527.874 (inclusief liquiditeitsreserve) bij een uitgifte van 613 respectievelijk 919 Participaties tegen een uitgifteprijs van € 10.138 per Participatie. Deze netto-opbrengst, tezamen met een hypothecaire financiering van € 9.128.700, wordt op de Aanvangsdatum door het Fonds aangewend voor de koop en verwerving van de Objecten in Vaals en Mierlo.

De aanbieding van de Participaties is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overname met plaatsingsgarantie.

Belangen(conflicten) en gelieerde ondernemingen

De Initiatiefnemer heeft belang bij de aanbieding als beschreven in het

Prospectus, omdat zij een Selectie- en transactievergoeding ontvangt van 3% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de Objecten (€ 405.166). De Beheerder heeft belang bij de aanbieding omdat zij vergoedingen ontvangt voor (onder meer) het beheer van het Fonds. De Initiatiefnemer en de Beheerder hebben belang bij zo hoog mogelijke vergoedingen terwijl het Fonds en de Participanten belang hebben bij zo laag mogelijke vergoedingen. Deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de hoogte van de vergoedingen op voorhand zijn vastgesteld op een, naar het inzicht van de Beheerder, marktconform niveau. De Selectie- en transactievergoeding en de vergoedingen voor de Beheerder zijn de gebruikelijke vergoedingen die bij vergelijkbare fondsen die de Initiatiefnemer initieert en de Beheerder beheert, in rekening worden gebracht.

Voor zover bekend bestaan er voor het overige geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, de Houdster, de taxateurs of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende 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 materiële risico's ten aanzien van het beleggen in het Fonds nader beschreven. Naast deze materiële risico's kunnen er materiële risico's zijn die op dit moment voor de Beheerder onbekend zijn. Er kunnen ook risico's zijn waarvan de Beheerder vindt dat ze op dit moment niet materieel zijn.

De risico's zijn ingedeeld in de volgende zes categorieën in lijn met artikel 44 van de AIFMD verordening:

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, etc.). 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.

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.

Een stijging van de rente op hypothecaire financieringen leidt tot hogere kosten, tot dalende onroerendgoedprijzen en een lager rendement (gemiddeld risico)

De hypothecaire financieringen, die voor rekening en risico van het Fonds zijn en worden aangegaan en waarmee de Objecten deels zijn en worden gefinancierd, worden zoveel mogelijk tegen een vaste rente aangegaan waarbij een minimale rentevaste periode van vijf jaar is beoogd. Na afloop van de rentevaste periode van de hypothecaire financieringen dient telkens een (nieuw) rentepercentage met de - of een andere - bank overeengekomen te worden. De hoogte van dat nieuwe rentepercentage is afhankelijk van de op die respectievelijke momenten geldende marktrente die hoger kan zijn dan de in de prognose opgenomen rentepercentages. Daarnaast kan er sprake zijn van een variabele (liquiditeits) opslag. Afhankelijk van de geldende marktomstandigheden op de kapitaalmarkt kan een variabele (liquiditeits)opslag door de bank naar boven worden bijgesteld.

Bij een hogere hypothecaire rente bij afloop van de rentevaste periode alsook bij een hogere (liquiditeits)opslag dan waarmee in de prognoses rekening is gehouden - voor de prognose over de eerste zeven jaar na de Aanvangsdatum is uitgegaan van 2,50% en voor de drie jaar daarna 3,75%, ofwel gemiddeld 2,85% per jaar over een periode van 10 jaar - zullen de financieringslasten toenemen aangezien de Objecten gedeeltelijk met vreemd vermogen worden gefinancierd. Het Exploitatieresultaat zal bij een stijgende marktrente of een stijgende (liquiditeits)opslag een neergaande lijn laten zien. Dit zal ten koste gaan van het rendement voor de Participanten. De impact van een gemiddelde financieringsrente die gedurende een termijn van tien jaar een half procentpunt hoger is dan geprognosticeerd is als volgt:

Financieringsrente

	financierings- rente	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
gemiddelde financierings- rente in prognose	2,85%	6,3%
financieringsrente hoger dan prognose	3,35%	5,9%

Bovendien kan een stijging van de rente het risico van dalende onroerendgoedprijzen 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.

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

- de rente-inkomsten die de bank zou ontvangen als er niet voortijdig was afgelost en de lening ten aanzien van het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou zijn voortgezet op basis van de rente van de betreffende lening en;
- de rente-inkomsten die de bank zou ontvangen als die het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou uitlenen op basis van de rente die geldt op het moment van de vervroegde aflossing, alsmede (b) een boete, afhankelijk van het moment van vervroegde aflossing, van doorgaans 1% tot 2,25% aan de hypotheicaar financier te betalen (vaak geldt 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.

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

De Objecten zijn gesitueerd op vijf 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 vijf locaties waarvan vier buiten de Randstad, met elk een andere bevolkingsdichtheid, bevolkingsgroei en economische groei. 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 huurdering, 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 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.

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. 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.

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.

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 huurderiving voor een periode van minimaal vierentwintig 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. 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, mede tegen de achtergrond van het langlopende 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 voorzien 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. Bij het opstellen van het Prospectus en de prognoses voor het rendement is rekening gehouden met de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 19 september 2019. 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.

In dit verband wordt opgemerkt dat op 6 september 2019 het kabinet heeft aangekondigd dat zij voornemens is om de belastingheffing in Box 3 te wijzigen met ingang van 1 januari 2022. In de aangekondigde regeling wordt de vermogensrendementsheffing bepaald aan de hand van de werkelijke verhouding van spaargeld, beleggingen en schulden per belastingplichtige. Deze regeling zal, afhankelijk van de persoonlijke situatie van de Participant, leiden tot een hogere belastingdruk in Box 3. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar sectie 8.2.1.1.

Een aandachtspunt in dit verband betreft daarnaast 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, Performance fee, Verkoopvergoeding en de vergoeding voor werkzaamheden van de Beheerder die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren. In de prognose is het uitgangspunt dat de Initiatiefnemer en Beheerder met BTW factureren en dat het Fonds BTW volledig kan terugvorderen. Mocht het Fonds echter Compensatie voor niet-aftrekbare BTW verschuldigd worden, dan gaat dat ten koste van het rendement. Indien bij de rendementsprognose rekening zou worden gehouden met een Compensatie voor niet-aftrekbare BTW (bij benadering € 28.446 gemiddeld per jaar) dan zal het Gemiddeld direct rendement naar verwachting afnemen van 6,3% naar 6,1% per jaar.

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.

Niet alles is te voorzien. De prognose voor het rendement houdt niet met alle mogelijke situaties rekening. Onvoorziene kosten leiden tot een lager rendement (laag risico)

Dit Prospectus geeft in sectie 7 prognoses weer van de rendementen van het Fonds. Die prognoses zijn gebaseerd op de veronderstellingen zoals weergegeven in sectie 7. Die veronderstellingen houden geen rekening met alle mogelijke situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd. De situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd en waarmee in de rendementsprognoses geen rekening is gehouden, omvatten onder meer de situaties waarin onvoorziene kosten (moeten) worden gemaakt

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

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)

Bij tegenvallers in de exploitatie van de Objecten die groter zijn dan de liquiditeitsreserve of zodanig in omvang zijn dat het niet verantwoord is om uit de liquiditeitsreserve uitkeringen te doen aan de Participanten, kan 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 liquiditeitsrisico kan zich verder voordoen als een convenant die met de hypothecaire financiers is overeengekomen, wordt geschonden. Met de hypothecaire financiers worden doorgaans de volgende twee convenanten worden overeengekomen:

- een cash sweep of opeisingsconvenant waarbij geldt dat de LTV (Loan to Value) gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering niet meer dan 70% mag bedragen; en
- een cash sweep of opeisingsconvenant waarbij doorgaans geldt dat de DSCR gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering minimaal 2,20 bedraagt. DSCR staat voor debt service coverage ratio en geeft de verhouding weer tussen enerzijds de inkomsten en uitgaven van het Fonds en anderzijds de verplichtingen van het Fonds onder de hypothecaire financiering (rente en aflossing). De DSCR wordt berekend door de jaarlijkse huurinkomsten van het Fonds verminderd met de Exploitatiekosten, te delen door de som van de jaarlijkse rentelasten en de jaarlijkse aflossingsverplichting indien daar sprake van is.

De toetsing aan het cash sweep convenant vindt doorgaans twee keer per jaar plaats. De toetsing aan het opeisingsconvenant vindt doorgaans jaarlijks plaats.

Bij een cash sweep ontvangen de Participanten geen uitkering meer totdat weer aan de gestelde voorwaarden onder het betreffende convenant (loan to value of DSCR) wordt voldaan.

Indien niet wordt voldaan aan het cash sweep convenant dan dienen alle beschikbare liquiditeiten van het Fonds te worden aangewend voor extra aflossing op de hypothecaire financiering. Indien en zolang niet wordt voldaan aan de cash sweep convenant leidt dat tot het stopzetten van uitkeringen aan de Participanten. Dat zal leiden tot een lager dan verwacht rendement.

Indien niet wordt voldaan aan het opeisingsconvenant dan kan de hypothecaire financier alle verplichtingen onder de hypothecaire financiering ineens opeisen. Dan ontstaat het risico dat Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De

verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

2.5 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 hypothecaire financieringen, die voor rekening en risico van het Fonds zijn en worden aangegaan en waarmee de Objecten deels zijn en worden gefinancierd, bestaan uit een financiering van € 10.650.000 (voor de Objecten IJsselstein, Leeuwarden en Valkenswaard (Dommelen)) en een financiering van € 9.128.700 (nog aan te gaan op de Aanvangsdatum, voor de Objecten Vaals en Mierlo). Deze twee hypothecaire financieringen hebben verschillende looptijden. De looptijd van de eerste financiering eindigt op 6 maart 2026. De looptijd van de tweede financiering is nog onzeker, maar naar verwachting zal die vijf tot zeven jaar na de Aanvangsdatum eindigen.

Er is een risico dat na afloop van de looptijd van de respectievelijke hypothecaire financieringen niet voldoende Objecten zijn verkocht om 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 (gemiddeld) 2,85% per jaar 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 financierer waardoor er hogere kosten voor de herfinanciering worden opgelopen dan waarvan de prognose uitgaat. Indien geen nieuwe financiering met een hypothecair financier kan worden afgesloten, ontstaat het risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten. Indien een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, heeft dat eveneens een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten.

2.6 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. Bovendien zijn de Participaties uitsluitend verhandelbaar door middel van inkoop door het Fonds tegen gelijktijdige of volgtijdige 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 gereguleerde 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)

In het verlengde van het risico van beperkte verhandelbaarheid van de Participaties wordt het risico genoemd dat de looptijd van het Fonds onbepaald is. 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 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 die zijn Participaties niet, niet op het gewenste of verwachte - maar pas op een later - moment kan omzetten in liquiditeiten.

De Aanvangsdatum kan worden uitgesteld tot 28 februari 2020.

In de tussentijd kunt u niet beschikken over het bedrag dat reeds is betaald voor de Participaties (gemiddeld risico)

Naar verwachting is de Aanvangsdatum 1 december 2019. Het is echter niet uit te sluiten dat op die datum nog niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst. Voor die situatie heeft de Beheerder zich het recht voorbehouden de Aanvangsdatum uit te stellen tot uiterlijk 28 februari 2020.

In het geval de Aanvangsdatum wordt uitgesteld, worden de bedragen die voor de toegewezen Participaties zijn ontvangen, aangehouden op de bankrekening van de Houdster tot aan de Aanvangsdatum of, uiterlijk op 28 februari 2020, tot de Beheerder besluit de aanbieding van de Participaties in te trekken. In de tussentijd is het niet mogelijk de betaalde bedragen terug te vorderen en er wordt geen rente over die bedragen vergoed. Dit levert het risico op dat personen die hebben ingeschreven voor deelname aan het Fonds, Participaties toegewezen hebben gekregen en de uitgifteprijs daarvoor hebben betaald, tot 28 februari 2020 in onzekerheid verkeren of het aanbod tot het nemen van Participaties wordt ingetrokken (indien niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst) zonder dat zij, in de tussentijd, kunnen beschikken over de door hen betaalde bedragen en evenmin rendement op die bedragen ontvangen.

Het Fonds heeft als doel de beleggingsportefeuille uit te breiden. Nieuwe Objecten kunnen minder rendement opleveren (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 Aanvangsdatum belegt. Dat gaat ten koste van het rendement voor de Participant.

Verder kan het Beleggingsbeleid op initiatief van de Beheerder worden gewijzigd, nadat de Beleggingscommissie heeft geadviseerd over de voorgestelde wijziging. 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 Aanvangsdatum.

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, waaronder de Eerste Emissie, hoger is dan de Financieringsbehoefte heeft de Beheerder het recht om te bepalen hoe die hogere opbrengst wordt aangewend. De Beheerder kan die hogere opbrengst tijdelijk liquide aanhouden als reservering voor de aankoop van een

of meerdere additionele Objecten, aanwenden voor de aankoop van een of meerdere Objecten en/of die hogere opbrengst aanwenden als 'extra' betaling op de koopsom voor de Objecten waarvoor het Fonds de verplichting tot koop is aangegaan om zodoende tijdelijk een lagere hypothecaire financiering voor die Objecten te realiseren. Het 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 steden¹.

Het Fonds is een groeifonds dat beoogt in de periode tot 2026 te groeien naar een belegd vermogen van € 250 miljoen. Het Fonds richt zich op beleggingen in supermarkten en supermarkt gedomineerde winkelcentra, waarin een supermarkt minimaal 55% van de huurstream realiseert. Het Fonds zal voor rekening en risico van de Participanten supermarktvastgoed 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 en Valkenswaard.

Het Object in IJsselstein bestaat uit een Albert Heijn-supermarkt, een Gall & Gall-slijterij en een Etos-drogisterij, alle drie gehuurd door Ahold Real Estate & Construction BV met verschillende looptijden. Het Object in Leeuwarden bestaat uit een Jumbo-supermarkt, die wordt gehuurd door Jumbo Supermarkten BV tot 31 maart 2029. Het object in Valkenswaard (Dommelen) bestaat uit een Plus-supermarkt en een kleine winkelunit van 84 m² B.V.O.

die momenteel nog leeg staat. De Plus-supermarkt wordt gehuurd door Plus Vastgoed BV tot 30 september 2025.

Met dit Prospectus wordt de Tweede Emissie van het Fonds geïnitieerd om ten minste twee nieuwe locaties in het centrum van Vaals en in het centrum van Mierlo te kunnen verwerven. Het Object in Vaals is gelegen aan het Prins Willem-Alexanderplein 5,7 en 23 en bestaat uit een Albert Heijn-supermarkt, die wordt verhuurd aan Ahold Real Estate & Construction BV tot 27 september 2024, en een ondergelegen parkeergarage, die wordt verhuurd aan de gemeente Vaals tot 15 oktober 2024. Het object in Mierlo is gelegen aan de Dorpsstraat 16-170 en Margrietstraat 112-126 en bestaat uit een Plus-supermarkt, die wordt verhuurd aan Plus Vastgoed BV tot 30 juni 2028, en negen dagwinkels. De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten, gewogen naar de overeengekomen huur, bedraagt met ingang van de beoogde Emissiedatum (1 december 2019) 6,1 jaar.

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

Uitgangspunten Tweede Emissie van S5 Forum Fonds

- Deelname vanaf – naar verwachting – € 10.138 (exclusief Emissievergoeding)
- Minimaal voor € 6.210.000 en maximaal voor € 9.316.822 aan Participaties beschikbaar van naar verwachting elk € 10.138 (naar verwachting 613 tot 919 Participaties)
- Verwachte Aanvangsdatum: 1 december 2019 (uiterlijk 28 februari 2020)
- Verwacht Gemiddeld exploitatierendement (voor Afschrijvingen):
 - 8,2% per jaar voor de Participant die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Tweede Emissie*
 - 8,3% per jaar voor de Participant die voor een gelijk aantal Participaties deelneemt aan de Tweede Emissie als die al houdt sinds de eerste Emissie*
- Verwacht Gemiddeld direct rendement (ná de jaarlijkse aflossing van de hypotheek):
 - 6,2% per jaar voor de Participant die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Tweede Emissie*
 - 6,3% per jaar voor de Participant die voor een gelijk aantal Participaties deelneemt aan de Tweede Emissie als die al houdt sinds de eerste Emissie*
- Rendementsuitkering per kwartaal achteraf
- Totale Financieringsbehoefte € 15.338.700
- Eigen vermogen € 6.210.000 (minimaal, maximaal € 9.316.822)
- Hypothecaire financiering € 9.128.700

*de weergegeven prognoses voor het Gemiddeld exploitatierendement en het Gemiddeld direct rendement voor een Participant die voor het eerst deelneemt vanaf de Tweede Emissie verschilt van die voor een Participant die deelneemt aan de Tweede Emissie met een gelijk aantal Participaties als die dezelfde Participant al sinds de eerste Emissie houdt. Dit komt omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Tweede Emissie hoger is dan die bij de eerste Emissie. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 7 waar deze verschillen nader worden toegelicht.

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 zal na de Tweede Emissie een omvang hebben van ten minste € 33,5 miljoen en 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.

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 Emissie, waaronder de Tweede 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. Indien de Beheerder in afwijking van het advies van de Beleggingscommissie besluit een Object aan te kopen of te verkopen, zal de Beheerder dat schriftelijk bij de eerstvolgende rapportage aan de Participanten toelichten.

De Beleggingscommissie bestaat uit drie leden en is als volgt samengesteld (zie voor nadere gegevens bijlage 6):

- 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 gemeenteraadslid Gemeente 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.

Acquisitie Objecten Vaals en Mierlo

De Beleggingscommissie heeft positief geadviseerd over de acquisitie van de Objecten Vaals en Mierlo.

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 wordt opgericht voor onbepaalde tijd en geen vastgesteld beleid kent dat de Objecten na een bepaalde tijd worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd, heeft de Beheerder 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 uittredende 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 uittredende 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 terugkoop-faciliteit, 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 | Supermarkt vastgoed

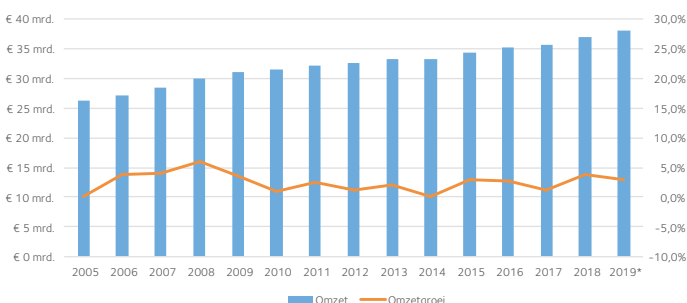
5.1 Marktontwikkelingen

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 schaalgrootte, efficiency en marketingkracht allesbepalende drijvers zijn voor succes en continuïteit. De groei wordt vooral verwacht bij de grote formules, kwaliteitsdiscounters en in het onlinekanaal².

De groei van de bevolking in combinatie met een groeiende economie bepaalt de groei van de vraag naar voeding. Zowel de bevolkingsgroei als de groei van het bruto binnenlands product 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 versspecialzaken en foodservice. De omzet van de Nederlandse supermarkten bedroeg in 2018 ruim € 36,9 miljard. Dit is een stijging van 3,7% ten opzichte van 2017³ en het dertiende jaar op rij met omzetgroei. Voor 2019 verwacht Rabobank een kleine 3% omzetgroei van de totaalomzet, onder andere door de ingevoerde btw-verhoging. Echter, er bestaan nog steeds grote verschillen tussen de prestaties van individuele winkels en formules. Dit is afhankelijk van de snelheid waarmee supermarktformules reageren op veranderende consumentenvoorkeuren en consumptiepatronen. Een voorbeeld daarvan is Jumbo die haar autonome omzet in 2017 verder zag groeien met 5% ten opzichte van 4% in 2016. Op basis van de huidige cijfers en prognoses voor 2018 zal het positieve groeipatroon van de afgelopen jaren voor de sector zich als geheel voortzetten.

Omzet en omzetgroei supermarkten in Nederland



* 2019 op basis van de eerste prognoses⁴, bronnen: GfK 2019 en Retail Insiders, raming Panteia obv CBS, 2019

De omzet in online boodschappen steeg in 2018 met ruim 29%. De online supermarkt omzet was bijna € 1,4 miljard in 2018 (bron FSIN). Dit komt neer op circa 3,8% van de totaalomzet. De concurrentie van internet voor de omzetontwikkeling van fysieke supermarkten blijft daarmee nog altijd beperkt. De gemiddelde besteding per online bestelling bedraagt € 92,- en lag daarmee iets hoger dan een jaar eerder (€ 90,-). De belangrijkste doelgroep is nog altijd gezinnen met kinderen, merendeels woonachtig in het westen van het land. Opvallend is dat de penetratiegraad vrijwel onveranderd is gebleven en nog altijd circa 12% bedraagt. Het aandeel consumenten dat in de nabije toekomst verwacht online supermarktbestellingen te doen blijft eveneens stabiel met 21%. Supermarktproducten die het meest online worden gekocht zijn traditiegetrouw frisdrank, water en sappen en kruidenierswaren. De sterkste groei (≥ 100%) wordt waargenomen bij een aantal versproducten (met name

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

³ Bron: Retail Insiders, raming Panteia obv CBS, 2019.

⁴ Bron: www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/food/supermarkten/.

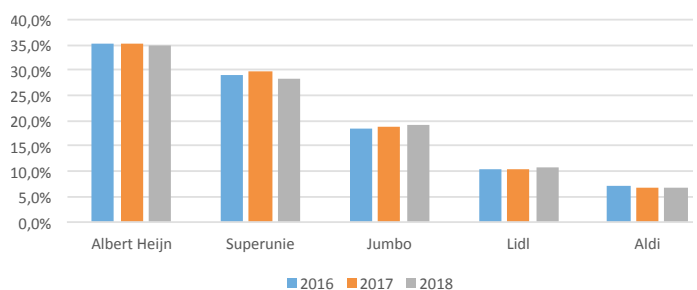
vlees en brood en banket), drogisterijartikelen, was- en reinigingsmiddelen en toilet- en keukenpapier⁵.

5.1.2 Marktaandelen

Albert Heijn is, net zoals in voorgaande jaren, het grootste supermarktbedrijf in Nederland met een marktaandeel van 34,7% in 2018. Dat is 0,5 procentpunt minder dan een jaar eerder. Uit de cijfers voor 2018 blijkt dat de marktaandelen van discounters Lidl en Aldi verder stijgen naar een aandeel van 6,8% (Aldi) en 10,9% (Lidl). De Nederlandse consumenten blijven een voorkeur geven aan de winkel en het assortiment van Lidl boven die van Aldi als ze overwegen naar een discountsupermarkt te gaan, waarschijnlijk door het grotere vers aanbod. Het marktaandeel voor de leden van Superunie (Coop, Deen, Hoogvliet, Jan Linders, Plus en Vomar) nam daarentegen af van 29,6% in 2017 naar 28,4% in 2018. Dankzij de overname van EMTÉ door Jumbo, steeg het marktaandeel van deze formule van 18,7% naar 19,1%⁶.

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 óf zo goedkoop mogelijk zijn óf een meerwaarde creëren. Aansluitend op de behoefte van de consument is er een toename zichtbaar van het 'food' en 'ready-to-eat' component in de (full) service supermarkten. Supermarkten passen daarbij niet alleen hun aanbod maar ook hun winkels aan voor een totale beleving (Distrifood, 2018).

Marktaandeel grootste inkoopformules



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

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 schaalgrootte 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.

⁵ Bron: www.supermarktenruimte.nl/aandeel-online-supermarkt omzet-blijft-zeer-bescheiden-16/.

⁶ Bron: www.distrifood.nl/food-data/marktaandelen.

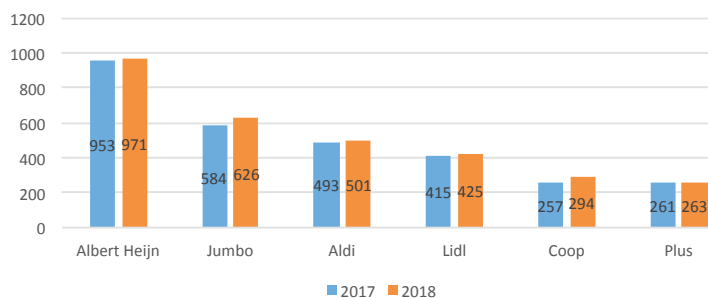
⁷ Bron: www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/food/supermarkten/.

⁸ Compendium voor de leefomgeving en CBS Statline 2016.

Marktaandeel grootste inkoopformules

Eind 2018 telde Nederland 6.311 fysieke verkooppunten ten opzichte van 6.200 in 2017, 6.136 in 2016 en 6.074 in 2015⁹. Dit is een toename van circa 1,3% per jaar over de afgelopen vier jaar.

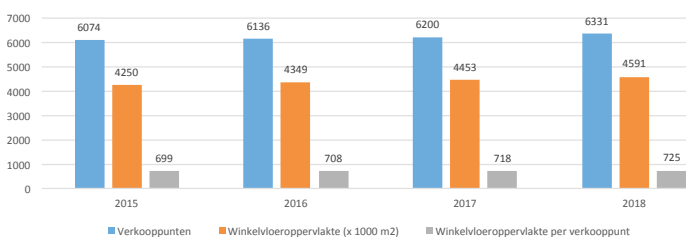
Aantal supermarkten



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

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. De gemiddelde omvang van een reguliere supermarkt steeg van 699 m² in 2015 naar 725 m² winkelvloeroppervlak in 2018. 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 4.591 in 2018.

Ontwikkeling aantal en omvang supermarkten



Bron: CBS Locatus, 2018

5.1.4 Trends en ontwikkelingen in de supermarkt-sector

Gezondheid in de supermarkt

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

⁹ CBS en Locatus, 2019.

¹⁰ Bron: www.supermarktenruimte.nl/aandeel-online-supermarktmarktmet-blijft-zeer-bescheiden-16/.

¹¹ Bron: www.dutchcowboys.nl/nieuws/picnic-wint-marktaandeel-ten-koste-van-albert-heijn.

¹² Rabobank Cijfers en Trends Supermarkten, 2017.

Branchevervaging

Als gevolg van veranderende leef- en eetpatronen van consumenten en het aantrekken van de Nederlandse economie zijn de uitgaven van consumenten buitenshuis gestegen. Nederlandse consumenten zijn bereid om meer tijd en geld buiten de deur te besteden en meer te betalen voor vers en gemak. Naast restaurants, cafés en bars profiteren ook bezorgdiensten voor maaltijden en online platformen zoals Thuisbezorgd.nl (Takeaway.com) van deze trend. Het aantal bestellingen en de totale omzet per bestelling van deze speler steeg met ruim 44% ten opzichte van 2018 tot een omzet van € 98 miljoen in Nederland (Emerce, 2019).

Retailers spelen hierop in door het ontwikkelen van nieuwe concepten waarbij ze vaak een element van horeca in hun winkels integreren. De scheiding tussen de traditionele retail en de horeca vervaagt hierdoor. Branchevervaging en blurring zijn veelgebruikte termen in retail-land. Ook supermarkten passen hun businessmodellen aan door meer foodservices, zoals vers bereide producten en maaltijden, aan te bieden in de winkels en online en door middel van foodmarktachtige formules met geïntegreerde horeca. Een voorbeeld hiervan is de Jumbo Foodmarkten met onder meer producten als verse sushi, pizza uit de 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 twee belangrijkste online supermarkten zijn Albert Heijn en Jumbo indien landelijk wordt gekeken. Albert Heijn blijft online marktleider met een geschat marktaandeel van 58% (vergelijkbaar met een jaar geleden: 58%). Het online marktaandeel van Jumbo is in een jaar tijd toegenomen van 14% naar 22%. Jumbo neemt daarmee een tweede positie in, maar heeft het verschil met Albert Heijn verkleind¹⁰. Een andere aanbieder van online die opereert zonder fysieke supermarkten is Picnic, die in 2018 een omzet behaalde van circa € 200 miljoen tegen € 100 miljoen in 2017. In de 29 marktgebieden waar Picnic actief is heeft het een online marktaandeel van inmiddels 52,7% waarmee het concurrentie biedt voor Albert Heijn. Ondanks de gerealiseerde omzetstijging heeft Picnic over zowel 2017 als 2018 een verlies geleden van circa de helft van de omzet, waarmee het online supermarktbedrijf momenteel nog zwaar verlieslatend is¹¹.

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

In de supermarktbranche investeren vooral de grootste formules (Albert Heijn, Jumbo en Plus) fors in goed functionerende websites, efficiënte orderpicking in centraal gelegen 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 succes¹².

5.2 De supermarktbeleggingsmarkt

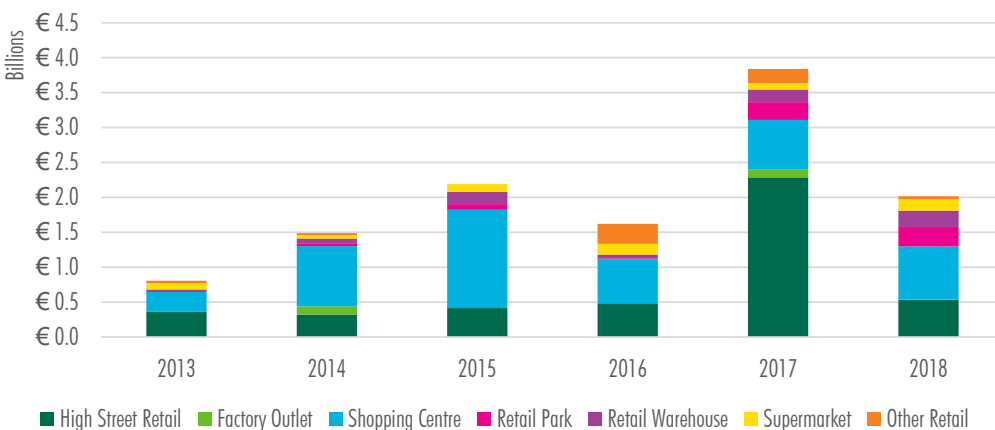
Supermarkten voorzien in de dagelijkse behoeften van consumenten. De interesse van beleggers voor supermarkten blijkt uit het volume van beleggingstransacties in supermarktvastgoed en wijkwinkelcentra, waar veelal één of twee supermarkten gevestigd zijn die zich sterk richten op de dagelijkse boodschappen van de consument. Juist supermarktvastgoed en deze wijkwinkelcentra zullen naar verwachting van de Beheerder de komende jaren sterk blijven functioneren in het verzorgingsgebied, terwijl winkelvoorzieningen zonder deze sterke dagelijkse component (zoals mode- en elektronicawinkels) 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 blijven liquiditeit geven.

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.

De beleggingsmarkt in kleinere steden wordt gedomineerd door lokale particuliere beleggers of eigen bewoners. De objecten die op deze locaties worden verhandeld, zijn meestal supermarkten of buurtwinkelcentra, en af en toe ook een winkelunit in de hoofdstraat.

Het gemiddelde jaarlijkse investeringsvolume voor de retail vastgoedmarkt over de periode 2013 - 2017 bedroeg ongeveer € 2 miljard. Het totale investeringsvolume in 2017 bedroeg € 3,5 miljard, aanzienlijk hoger dan het gemiddelde jaarvolume van vijf jaar en gedreven door enkele grootschalige portefeuilles in het topsegment. In 2018 daalde het investeringsvolume terug naar het gemiddelde niveau van ongeveer € 2 miljard. Opgemerkt dient te worden dat wijkwinkelcentra, met uitzondering van een portefeuille gedreven jaar 2017, in de afgelopen vijf jaar de grootste beleggingscategorie binnen de retail hebben gevormd¹³.

Beleggingen in retailvastgoed in Nederland¹⁴



De onderstaande grafiek toont aan dat supermarkten en wijkwinkelcentra een veelgevraagde beleggingscategorie binnen de retailmarkt zijn. 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 deze objecten is beperkt omdat veel supermarktketens een deel van hun winkels bezitten. Om strategische redenen zijn supermarkten vaak geïntegreerd in winkelcentra. De ontwikkeling van nieuwe supermarktlocaties van goede kwaliteit is echter moeizaam door overheidsregulering en gemeentelijk beleid.

Het investeringsvolume in supermarkten en wijkwinkelcentra bedroeg in de periode 2013 - 2017 circa € 900 miljoen per jaar. Slechts een minderheid van dit volume betrof enkele supermarkttransacties. Het investeringsvolume van supermarkten en wijkwinkelcentra kwam in 2018 uit op € 930 miljoen, een stijging van 15% op jaarbasis. In 2018 werden in totaal 69 transacties van supermarkten en wijkwinkelcentra afgesloten 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 te verkopen.

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 supermarktmetrages (minimaal 1.500 m² B.V.O.) 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.

¹³ Bron: Dutch Convenience retail market report CBRE, maart 2019.

¹⁴ Bron: Dutch Convenience retail market report CBRE, maart 2019.

¹⁵ Bron: Marktbeschrijving supermarkt onderzoeksbureau Knowledge in Store, februari 2016. 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 € 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 Tweede Emissie zal het Fonds de vastgoedportefeuille uitbreiden. Het Fonds zal op de Emissiedatum ten minste twee Objecten verwerven: een Object in Vaals en een Object in Mierlo. Het Fonds zal deze Objecten tezamen met de reeds bestaande vastgoedportefeuille, met Objecten in IJsselstein, Leeuwarden en Valkenswaard (Dommelen) exploiteren en haar groei-doelstelling verder nastreven.

De Objecten in Leeuwarden en Valkenswaard zijn op 7 maart 2019 voor rekening en risico van het Fonds worden verworven. Het Object in IJsselstein is reeds sinds 7 januari 2010 in exploitatie bij het beleggingsfonds Annastede Vastgoed CV, dat op 7 maart 2019 is omgevormd tot het Fonds.

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 vijf Objecten en zijn beschreven in deze sectie 6.

6.1 Te verwerven Objecten op Aanvangsdatum

6.1.1 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 in pandige 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

6.1.1.1 Beschrijving investering¹⁶

De Albert Heijn-supermarkt van 2.302 m² B.V.O. met een in pandige 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 10.094 (januari 2019 CBS). 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.

Kadastraal maakt het volgende onderdeel uit van de portefeuille:
– gemeente Vaals, sectie A, complex nummer 10588.

Verworven worden de appartementsrechten die onderdeel vormen van de

vereniging van eigenaren. Het complex is op eigen grond gelegen.

Van het Object is een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld door StructureGroup BV.

6.1.1.2 Albert Heijn-supermarkt, Etos drogisterij en parkeergarage aan het Prins Willem-Alexanderplein in Vaals¹⁷

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 bovengenoemde 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 berekend dat de Albert Heijn-supermarkt op deze locatie een goede omzet realiseert van circa € 16.500.000 per jaar.

6.1.1.3 Supermarkten in Vaals¹⁸

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.

¹⁶ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, augustus 2019.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

¹⁷ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, augustus 2019.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

¹⁸ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, augustus 2019.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Parkeren (gratis) kan achter deze supermarkt plaatsvinden, maar deze parkeerplaats is ook deels voor bewoners van de bovengenoemde 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.

6.1.1.4 Huurders

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

De Albert-Heijn-supermarkt en Etos genereren een huurstroom van € 405.796 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 176 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 10 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 889 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 € 198.257 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.

6.1.1.5 Koopprijs, taxatie

Het vastgoedgoed wordt verworven voor € 6.953.000 Kosten Koper. Verkoper is niet aan de Initiatiefnemer of de Beheerder gelieerd. Savills Taxaties heeft de onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op € 7.390.000 Kosten Koper (zie bijlage 3 voor de vindplaats van het taxatierapport).

6.1.2 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 consumenten¹⁹
- Supermarkt en winkelcentrum centraal gelegen in de plaats Mierlo
- Ruime, gratis parkeergelegenheid rondom het winkelcentrum

6.1.2.1 Beschrijving investering²⁰

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 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.

Kadastraal zal het volgende worden verworven:

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

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

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

6.1.2.2 Plus-supermarkt aan de Dorpsstraat in Mierlo²¹

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 'Brijlant' winkelformule. De Plus-supermarkt wordt geëxploiteerd door een actieve franchisenemer.

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

6.1.2.3 Supermarkten in Mierlo²²

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.

¹⁹ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, juli 2019.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

²⁰ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, juli 2019.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

²¹ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, juli 2019.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

²² Bron: Marktrapport Knowledge in Store, juli 2019.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

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.

6.1.2.4 Huurders

Plus-supermarkt (Plus Vastgoed BV)

De Plus-supermarkt genereert een huurstream van € 293.066 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 141 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.

De ondernemerscoöperatie 'De Sperwer U.A.' bestaat uit een groep van 227 zelfstandige ondernemers met in totaal 260 supermarkten die onder de Plus formule opereren. In 2018 realiseerden de Plus ondernemers een consumentenomzet van € 2,477 miljard en een marktaandeel van 6,4%. Hiermee realiseerde het een omzetgroei van 3,8%.

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 € 34.584 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 175 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 zal de winkel worden vergroot doordat de aanpalende winkel wordt toegevoegd. Het oppervlakte van deze winkel is dan 460 m² V.V.O. tegen een jaarlijkse huursom van € 80.000 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Per vierkante meter bedraagt de huur € 174 per jaar, jaarlijks te indexeren. Met ingang van 1 februari 2020 wordt 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.

Natuurlijk van der Leest

Natuurlijk van der Leest, een groenteboer, huurt een winkel van 166 m² B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 20.124 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 121 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.

Huishoudwinkel Style 4U (Smits Maatje VOF)

Style 4U, een huishoudwinkel, huurt een winkel van 280 m² B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 35.295 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 126 per vierkante meter per jaar en wordt deze jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 mei 2016 en loopt tot en met 30 juni 2021. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar. De huurder heeft een slechte betalingsmoraal en de exploitatie is onvoldoende. Het Fonds houdt er rekening mee dat huurder zal opzeggen en zijn contract niet al verlengen.

JGAM Verschuren

JGAM Verschuren, een schoenmaker, huurt een winkel van 35 m² B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 6.517 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 186 per vierkante meter per jaar en wordt deze jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan 22 augustus 1991 en loopt tot en met 21 augustus 2020. Na de expiratedatum 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 € 12.540 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 149 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 expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

BCP van Eekeren

BCP van Eekeren, een sieradenwinkel, huurt een winkel van 50 m² B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 7.738 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 155 per vierkante meter per jaar en wordt deze jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan 1 augustus 2013 en loopt tot en met 31 juli 2021. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

BC Arts

BC Arts, een dierenwinkel, huurt een winkel van 70 m² B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 12.152 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 174 per vierkante meter per jaar en wordt deze jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan 1 januari 2003 en loopt tot en met 31 december 2020. Na de expiratedatum 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. De jaarhuur bedraagt € 7.518. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

6.1.2.5 Koopprijs, taxatie

Het vastgoedgoed wordt verworven voor € 6.553.000 Kosten Koper. Verkoper is niet aan de Initiatiefnemer of de Beheerder gelieerd. Savills Taxaties heeft de onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op € 7.100.000 Kosten Koper (zie bijlage 3 voor de vindplaats van het taxatierapport).

6.2 Bestaande vastgoedportefeuille

6.2.1 Jumbo-Supermarkt aan het Johannes Kolfplein in Leeuwarden

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

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

6.2.1.1 Beschrijving investering²³

De Jumbo-Supermarkt van 2.030 m² B.V.O. aan het Johannes Kolfplein in Leeuwarden ligt in de Vrijheidswijk aan de noordoost kant van de stad. De supermarkt is in het centrum van de wijk gelegen nabij de uitvalswegen. De supermarkt maakt onderdeel uit van een groter complex, waarin naast

²³ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

de Jumbo-Supermarkt nog een hamburger restaurant, een pizzeria, een snackbar en een elektrische fietswinkel 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 123.000 inwoners (CBS, januari 2019) tot de 25 grootste gemeenten van Nederland behoort. Daarnaast is het een van de oudste steden van Noord-Nederland. Belangrijke sectoren in de stad zijn de financiële en zakelijke dienstverlening, de overheid en de non-profitsector. De stad is de grootste van de Friese elf steden. In 2018 is Leeuwarden, samen met de Maltese hoofdstad Valletta, de Culturele Hoofdstad van Europa 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 zeer goed bereikbaar, mede door de goede bewegwijzering en de ligging bij de Lekkumerweg, de belangrijkste doorgaande weg van de wijk. Deze sluit weer aan op de Groningerstraatweg, de verbinding van- en naar de omliggende 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.

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

6.2.1.2 Jumbo-supermarkt aan het Johannes Kolfplein 1 te Leeuwarden

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

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

6.2.1.3 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.

6.2.1.4 Huurder

Jumbo-supermarkt (Jumbo Supermarkten Vastgoed BV)

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstream van € 325.366 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meterprijs van € 160 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).

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-uitheken-van-je-winkelcentrum-bezoekt/.

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). De jaarcijfers van Jumbo Group Holding BV over 2018 laten een solvabiliteit van 21,7 en liquide middelen ter grootte van € 57.573.000 zien. De omzet in 2018 steeg met 9,4% ten opzichte van 2017 en kwam uit op € 7,667 miljard.

6.2.1.5 Oorspronkelijke koopprijs, waarderings

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 en per 1 augustus 2019 getaxeerd op € 5.020.000 (zie bijlage 3 voor de vindplaats van het taxatierapport).

6.2.2 Plus-supermarkt en een leegstaande winkelunit aan het Van Bruhezetal 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

6.2.2.1 Beschrijving investering²⁶

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

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

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

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

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

Kadastraal zal het volgende worden verworven:

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

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

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

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

6.2.2.2 Plus-supermarkt aan het Van Bruhezetal 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 opticien, een bloemen- en plantenwinkel, een ambachtelijke bakker, een Kruidvat Voordeeldrogist, een kaasspeciaalzaak en een AGF specialzaak en een Mitra. Daarnaast heeft de Plus-ondernemer een winkelunit gehuurd waarin hij een lunchroom met kantoorboekhandel exploiteert. Behalve de winkelunit van 84 m² is er geen leegstand in het winkelcentrum. De Plus-supermarkt wordt geëxploiteerd door een actieve franchisenemer. Het winkelcentrum bestaat uit drie losse winkelblokken die in 1983 zijn gebouwd en in 1998 zijn gerenoveerd.

De huidige 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.

6.2.2.3 Supermarkten in Valkenswaard²⁸

In het VPO stelt Knowledge in Store vast dat de schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied Van Bruhezetal past bij de omvang van het verzorgingsgebied. De Plus-supermarkt 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. staan de twee EMTÉ-vestigingen in Valkenswaard sinds april 2018 op de lijst om te worden aangepast naar de Jumbo-formule.

²⁶ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

²⁷ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

²⁸ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Daarmee komt het aantal Jumbo-vestigingen in Valkenswaard op drie. Verwacht wordt dat de Autoriteit Consument en Markt vereist dat één vestiging wordt afgestoten. Een mogelijkheid zou kunnen zijn dat één van deze drie EMTÉ-vestigingen zal worden verkocht aan Aldi, daar de (te) kleine Aldi aan de Handwerkstraat in Valkenswaard mogelijk gaat sluiten.

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

6.2.2.4 Huurders

Plus-supermarkt (Plus Vastgoed BV)

De Plus-supermarkt genereert een huurstream van € 341.830 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 181 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Plus Vastgoed BV en jaarlijks geïndexeerd. Plus huurt 1.888 m² B.V.O., waarvan 1.765 m² B.V.O. op de begane grond en 123 m² B.V.O. op de eerste etage. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 oktober 2015 voor een periode van 10 jaar. Nadien zijn er verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing.

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

De ondernemerscoöperatie 'De Sperwer U.A.' bestaat uit een groep van 227 zelfstandige ondernemers met in totaal 260 supermarkten die onder de Plus formule opereren. In 2018 realiseerden de Plus ondernemers een consumentenomzet van 2,477 miljard euro en een marktaandeel van 6,4 procent. Hiermee realiseerde het een omzetgroei van 3,8%.

Leegstaande winkelunit van 84 m² B.V.O.

De winkelunit aan het Van Bruhezedaal 12 staat momenteel nog leeg maar wordt actief in de markt gezet door lokale makelaars. In de rendementsprognose van het Fonds wordt er van uitgegaan dat de winkel wordt verhuurd per 1 september 2020 voor € 16.000 per jaar met een huurvrije periode van drie maanden. Dat is een vierkante meter-prijs van € 190 per jaar.

6.2.2.5 Oorspronkelijke koopprijs, waardering

Het vastgoedgoed 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 en per 1 augustus 2019 getaxeerd op € 5.360.000 (zie bijlage 3 voor de vindplaats van het taxatierapport).

6.2.3 Albert Heijn-supermarkt met Gall & Gall en Etos drogisterij aan het Basiliëkpad 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

6.2.3.1 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 Basiliëkpad 4, 6 en 8 in IJsselstein vormen gezamenlijk een overdekt winkelcentrum aan de rand van het oude centrum van IJsselstein.

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

IJsselstein is van oorsprong een vestingstad gelegen aan de Hollandse IJssel, direct langs de snelweg A2. De ligging aan de IJssel en de historische sfeer van de binnenstad zijn uitgesproken kwaliteiten van IJsselstein. De forenzenstad heeft bijna 34.500 inwoners (CBS 2017).

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 Basiliëkpad 4, 6 en 8 te IJsselstein.

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

Van het Object is een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld door K3H Advies.

6.2.3.2 Albert Heijn –supermarkt, Etos drogisterij en Gall & Gall aan het Basiliëkpad 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

²⁹ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

³⁰ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

³¹ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

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.

De 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.

6.2.3.3 Supermarkten in IJsselstein³²

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.

6.2.3.4 Huurders

Albert-Heijn-supermarkt (Ahold Europe Real Estate & Construction BV)
De Albert-Heijn-supermarkt genereert een huurstream van € 344.426 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 168 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Ahold Europe Real Estate & Construction BV en jaarlijks geïndexeerd. Albert Heijn huurt 2.135 m² B.V.O., waarvan 1.941 m² B.V.O. op de begane grond en 193 m² B.V.O. op de eerste etage. De huurovereenkomst is ingegaan op 22 december 2003 voor een periode van 10 jaar en is tussentijds (aanvankelijk) verlengd tot en met 31 december 2020. Bij die verlenging is de huur herzien naar het huidige niveau. Nadien zijn er drie verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing, waarna het contract voor onbepaalde tijd wordt voortgezet. Recent is er gebruik gemaakt van een verlengingsperiode van vijf jaar waardoor de huurovereenkomst doorloopt tot en met 31 december 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 889 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 € 36.243 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit betekent een vierkante-meter prijs van € 259. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Ahold Europe Real Estate & Construction BV en jaarlijks geïndexeerd. Etos huurt 148 m² B.V.O. De huurovereenkomst is ingegaan op 22 december 2003 en is per 1 januari 2019 verlengd tot en met 31 december 2023. 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 22.275 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit betekent een vierkante-meter prijs van € 225. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Ahold Europe Real Estate & Construction BV en jaarlijks geïndexeerd. Gall & Gall huurt 107 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.

6.2.3.5 Oorspronkelijke koopprijs, waardering

Het vastgoedgoed werd in het Fonds opgenomen € 6.226.500 Kosten Koper. Makelaarskantoor Cushman & Wakefield VOF heeft de onderhandse verkoopwaarde de opname in het Fonds getaxeerd op € 6.200.000 Kosten Koper en per 1 augustus 2019 getaxeerd op € 6.290.000 (zie bijlage 3 voor de vindplaats van het taxatierapport).

6.3 Huuoverzicht

In tabel 1 is een overzicht van de huurders van de Objecten weergegeven, met de kenmerken van de huurovereenkomsten.

³² Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

tabel 1 Huuroverzicht

Locatie	Huurder	Adres	Oppervlakte in m ² B.V.O.	Ingangsdatum contract	Expiratie- datum contract	Jaarlijkse huuropbrengst (in €, excl. btw)
IJsselstein	Albert Heijn	Basiliekpad 4-8, IJsselstein	2.054	22-12-03	31-12-24	344.426
IJsselstein	Gall & Gall	Basiliekpad 4-8, IJsselstein	99	22-12-03	31-12-23	22.275
IJsselstein	Etos	Basiliekpad 4-8, IJsselstein	140	22-12-03	31-12-23	36.243
Leeuwarden	Jumbo Supermarkten BV	Johannes Kolfplein 1, Leeuwarden	2.030	01-04-09	31-03-29	325.366
Valkenswaard	Plus Vastgoed BV	Van Bruhezedaal 13, Valkenswaard	1.888	01-10-15	30-09-25	341.830
Valkenswaard	Leegstand	Van Bruhezedaal 12, Valkenswaard	84	-	-	-
Vaals	Albert Heijn	Prins W.A. Plein 5,7 en 23, Vaals	2.302	28-09-09	27-09-24	405.796
Vaals	Gemeente Vaals	Prins W.A. Plein 5,7 en 23, Vaals	190	16-10-09	15-10-24	198.257
Mierlo	Bruna B.V.	Dorpsstraat 160, Mierlo	198	01-04-18	31-03-23	34.584
Mierlo	Smits-Maatje VOF	Dorpsstraat 162, Mierlo	280	01-05-16	30-06-21	35.295
Mierlo	Plus Vastgoed B.V.	Dorpsstraat 168, Mierlo	2.077	01-07-18	30-06-28	293.066
Mierlo	Natuurlijk Van der Leest	Dorpsstraat 170, Mierlo	166	01-03-14	29-02-24	20.124
Mierlo	ABN AMRO Bank N.V.	Dorpsstraat 170, Mierlo	1	01-09-13	31-08-22	7.518
Mierlo	A.S. Watson (Prop. Cont. Europe) B.V.	Margrietstraat 112-118, Mierlo	460	15-04-03	31-01-25	80.000
Mierlo	JGAM Verschuren	Margrietstraat 120, Mierlo	35	22-08-91	21-08-20	6.517
Mierlo	Tarhan Bilal	Margrietstraat 122, Mierlo	84	01-09-19	31-08-24	12.540
Mierlo	BCP van Eekeren	Margrietstraat 124, Mierlo	50	01-08-13	31-07-21	7.738
Mierlo	BC Arts	Margrietstraat 126, Mierlo	70	01-01-03	31-12-20	12.152
Totaal			12.208			2.183.727

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 2016 tot en met 30 juni 2019 is via verwijzing opgenomen in het Prospectus (zie bijlage 3 voor de verwijzing).

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 onderhavige Tweede Emissie zullen op de Aanvangsdatum de Objecten Vaals en Mierlo, tezamen met een hypothecaire financiering, door het Fonds worden verworven.

7.1 Tweede Emissie, investering en kosten

De Fondsinvestering (exclusief liquiditeitsreserve) op de Aanvangsdatum bedraagt € 15.294.469 en dient ter dekking van de Verkrijgingsprijs van de in sectie 6 beschreven Objecten in Vaals en Mierlo, de Initiatiekosten en de Financieringskosten. Deze kosten ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn als volgt nader gespecificeerd in tabel 2.

De kosten voor de aanbieding en uitgifte van de Participaties en verwerving en financiering van de Objecten (Aankoopkosten, Initiatiekosten en Financieringskosten) bedragen naar verwachting € 1.788.948 (exclusief Emissievergoeding). De na aftrek van deze kosten resterende opbrengst bedraagt naar verwachting (minimaal) € 4.421.052 (indien bij de Tweede Emissie € 6.210.000 aan Beleggerskapitaal wordt aangetrokken, en maximaal € 7.527.874 indien bij de Tweede Emissie € 9.316.822 aan Beleggerskapitaal wordt aangetrokken) (inclusief liquiditeitsreserve).

Indien de opbrengst van een Emissie, waaronder de Tweede Emissie, hoger is dan de Financieringsbehoefte, heeft de Beheerder het recht om te bepalen

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

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

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

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

Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar met als waarschijnlijke Aanvangsdatum 1 december 2019. De reden voor het hanteren van een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar voor de rendementsprognose is de vergelijkbaarheid met andere vastgoedfondsen mogelijk te maken.

7.1.1 Verkrijgingsprijs

De Verkrijgingsprijs bestaat uit de aankoopprijs voor de Objecten Vaals (€ 6.952.806) en Mierlo (€ 6.552.715) en de Aankoopkosten.

tabel 2 Fondsinvestering

alle bedragen in €

Verkrijgingsprijs		
	aankoopprijs	13.505.521
Aankoopkosten		
	overdrachtsbelasting	810.331
	makelaarskosten	110.720
	adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	35.212
	taxatiekosten	6.000
	notariskosten	10.633
<i>Totaal Aankoopkosten</i>		<i>972.897</i>
Totaal		14.478.418
Initiatiekosten		
	adviseurskosten	53.942
	Selectie- en transactievergoeding	405.166
	marketingkosten en kosten Prospectus	125.000
	Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	186.300
Totaal		770.408
Financieringskosten	Financieringskosten	45.644
Fondsinvestering		15.294.469

De Aankoopkosten bestaan uit de volgende posten:

Overdrachtsbelasting

De Objecten Vaals en Mierlo zijn Kosten Koper gekocht. Dit betekent dat over de aankoopprijs 6% van deze Objecten overdrachtsbelasting verschuldigd is.

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

De te betalen overdrachtsbelasting bedraagt in totaal € 810.331.

Makelaarskosten

In verband met de verwerving van het Object Valkenswaard zijn makelaarskosten verschuldigd aan makelaarskantoor CBRE BV van 0,65% over de aankoopsom van het Object in Vaals en 1% over de aankoopsom van het Object in Mierlo, te vermeerderen met BTW.

Adviseurskosten voor juridische en technische due diligence

Houthoff Coöperatief UA en CVS Legal treden op als adviseur bij de juridische due diligence ten aanzien van de Objecten Vaals en Mierlo. 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 € 35.212 exclusief BTW.

Taxatiekosten

Savills Taxaties heeft de Objecten Vaals en Mierlo getaxeerd en brengt hiervoor € 6.000 in rekening, te vermeerderen met BTW.

Notariskosten

Een aan Houthoff Coöperatief UA 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 leveringsakten en de hypotheekakten. Deze kosten zijn vastgelegd in een offerte van de notaris. De verwachte notariskosten bedragen € 10.633, te vermeerderen met BTW.

7.1.2 Kosten bij aanvang van het Fonds en 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 Brands Advocaten als adviseur op. Het bedrijf Knowledge in Store voert vestigingsplaatsonderzoeken uit ten aanzien van de Objecten. De verwachte adviseurskosten bedragen € 53.942, te vermeerderen met BTW.

Selectie- en transactievergoeding

De Selectie- en transactievergoeding bedraagt 3% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de Objecten (d.i. de Verkrijgingsprijs van de Objecten exclusief BTW verminderd met de Aankoopkosten). De Initiatiefnemer ontvangt deze vergoeding voor haar werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van de Objecten, begeleiding van due diligence processen, het aanvragen en beoordelen van de hypothecaire financiering en verzekeringen en het

voorbereiden van de documentatie die verband houdt met de Tweede Emissie en compliance werkzaamheden. De Selectie- en transactievergoeding in verband met de Tweede Emissie bedraagt € 405.166, 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 op de Aanvangsdatum te verzamelen. De verwachte kosten voor de marketing en het Prospectus bedragen in totaal € 125.000, exclusief BTW. Hiervan wordt maximaal € 110.000 exclusief BTW vergoed aan Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV ter dekking van uitgaven voor door hen verrichte marketingactiviteiten.

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV zal van het Fonds een Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3,0% (exclusief BTW) ontvangen over het door haar op de Aanvangsdatum bijeengebrachte Beleggerskapitaal voor het onderzoeken, beoordelen en commentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering van het Fonds en de Tweede Emissie. De Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding bedraagt € 186.300 te vermeerderen met BTW, bij het aantrekken van een Beleggerskapitaal bij de Tweede Emissie van € 6.210.000.

Niet-verrekenbare BTW

Over de aankoopkosten, met uitzondering van de overdrachtsbelasting, en over de Initiatiekosten wordt naar verwachting in totaal € 195.924 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, rekening houdend met de BTW vrijgestelde verhuur aan ABN AMRO Bank N.V. (pinautomaat), afgerond volledig 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 sectie 2.3 en de laatste alinea van sectie 7.3 voor een verdere uitleg van de mogelijke invloed van de Compensatie voor niet-aftrekbare BTW op de rendementen.

7.1.3 Financieringskosten

De geschatte Financieringskosten betreft de afsluitprovisie van, naar verwachting, 0,5% over het vreemd vermogen die door de hypothecaire financier in rekening zullen worden gebracht. De verwachte Financieringskosten bedragen € 45.644.

7.2 Vermogensstructuur

De vermogensstructuur van het Fonds wordt op de Aanvangsdatum aangevuld met Beleggerskapitaal (eigen vermogen) en vreemd vermogen (hypothecaire financieringen). De vermogensstructuur van de Tweede Emissie is weergegeven in tabel 3.

7.2.1 Beleggerskapitaal

De Participanten in S5 Forum Fonds leggen voor hun deelname aan de Tweede Emissie in totaal minimaal € 6.210.000 en maximaal € 9.316.822 in. De Beheerder verwacht op de Aanvangsdatum een Uitgifteprijs van € 10.138 per Participatie. Bij deze Uitgifteprijs worden bij de Tweede Emissie naar verwachting minimaal 613 en maximaal 919 Participaties uitgegeven.

De Uitgifteprijs is bepaald door de Intrinsieke waarde per 30 juni 2019 van € 9.464 per Participatie te vermeerderen met (a) het nog niet (over

tabel 3 Vermogensstructuur Tweede Emissie

alle bedragen in €		
Verkrijgingsprijs	14.478.418	
Initiatiekosten	770.408	
Kostprijs	15.248.825	
Financieringskosten	45.644	
Liquiditeitsreserve	44.231	
Financieringsbehoefte	15.338.700	
Hypothecaire lening	9.128.700	59,5%
Beleggerskapitaal	6.210.000	40,5%

vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds op de Aanvangsdatum aangekochte Objecten (€ 671 per Participatie, gelijk aan € 501.123 aan niet afgeschreven verwervingskosten gedeeld door 747 per heden uitstaande Participaties) en (b) niet-uitgekeerd resultaat.

Deze correctie vindt plaats om de zittende Participanten te compenseren voor (a) betaalde verwervingskosten op reeds verworven Objecten aangezien deze kosten niet opgenomen zijn in de reële waarde van de Objecten en (b) resultaten die het Fonds heeft behaald gedurende de periode dat zij Participant waren maar nog niet zijn uitgekeerd. De reële waarde van de Objecten is gebruikt ter bepaling van de Intrinsieke waarde per Participatie. Het bedrag van € 501.123 aan niet afgeschreven verwervingskosten is gelijk aan € 587.323 oorspronkelijk betaalde verwervingskosten minus € 86.201 aan afschrijvingen. Het is de verwachting dat per de Aanvangsdatum € 3,00 per Participatie aan resultaat nog niet is uitgekeerd.

tabel 4 Intrinsieke waarde

alle bedragen in €		
	Fonds	per Participatie
Intrinsieke waarde per 30-6-2019	7.069.786	9.464
verwacht resultaat 1 juli tm 30 november 2019	188.927	253
uitkeringen 1 juli tm 30 november 2019	-186.750	-250
	2.177	3
verwachte Intrinsieke waarde per 30-11-2019 (vóór Tweede Emissie)	7.071.962	9.467
aantal Participaties vóór Tweede Emissie	747	
Aankoopkosten Objecten Valkenswaard en Leeuwarden (Eerste emissie) op 7-3-2019*	587.323	786
Afschrijvingen Aankoopkosten Objecten Valkenswaard en Leeuwarden	-86.201	-115
	501.123	671
Uitgifteprijs per 1-12-2019	7.573.085	10.138

* De Aankoopkosten voor Object IJsselstein zijn reeds volledig afgeschreven aangezien de aankoop meer dan vijf jaar geleden heeft plaatsgevonden. Bij de eerste Emissie op 7 maart 2019 zijn er voor het Object IJsselstein alleen Initiatiekosten gemaakt die geactiveerd zijn en derhalve al zijn opgenomen in de Intrinsieke waarde.

Voor Participanten die deelnamen aan de eerste Emissie van het Fonds en niet deelnemen aan de Tweede Emissie, of voor een lager aantal Participaties deelnemen dan hun huidige procentuele belang in het Fonds, heeft de Tweede Emissie een verwatering tot gevolg. Voorafgaand aan de Tweede Emissie vertegenwoordigt 1 Participatie in het Fonds een belang van 0,1339%. Dit belang verwaterd tot een belang van 0,0735% bij uitgifte van 613 Participaties en tot een belang van 0,0600% bij uitgifte van 919 Participaties, indien niet wordt deelgenomen aan de Tweede Emissie. Verwatering heeft tot gevolg dat het stemrecht van de Participant in de vergadering van Participanten alsook de gerechtigdheid van de Participant tot het vermogen van het Fonds in relatieve zin afneemt.

7.2.2 Vreemd vermogen

Naast het Beleggerskapitaal wordt een hypothecaire financiering verschaft door een bank ter hoogte van € 9.128.700 in totaal. Dit is 59,5% van de Financieringsbehoefte en circa 63% van de indicatieve waarde (Kosten Koper) van de Objecten Vaals en Mierlo zoals getaxeerd door Savills Taxaties.

Voor de hypothecaire financiering van het Object is nog geen overeenkomst met een hypothecair financier (bank) aangegaan.

De hypothecaire financiering wordt aangegaan voor een periode van bij voorkeur zeven jaar en in elk geval voor minimaal vijf jaar. Na deze periode dient een nieuwe financiering te worden aangegaan tegen de dan geldende marktcondities, eventueel bij een andere bank. In de prognose is evenwel uitgegaan van herfinanciering bij dezelfde bank (zie ook de toelichting op de post 'overig' in sectie 7.3.1).

De rente op de hypothecaire financiering wordt gefixeerd voor een periode van bij voorkeur zeven jaar en in elk geval voor minimaal vijf jaar. Het rentetarief zal naar verwachting bestaan uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag. Hoewel het rentetarief gefixeerd zal zijn, zal de bank zich waarschijnlijk het recht voorbehouden om de opslag te herzien, wanneer de marktomstandigheden dan wel een verzuimsituatie hiertoe aanleiding geven.

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

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

De veronderstelling is dat gedurende de looptijd van het Fonds in het eerste jaar 1%, in het tweede jaar 1,5% en voor de rest van de looptijd 2% van de (oorspronkelijke) hoofdsom wordt afgelost op de hypothecaire financiering.

Voorts wordt verwacht dat een loan to value-clausule zal worden overeengekomen. Met deze loan to value-clausule wordt echter geen rekening gehouden in de prognoses en rendementsberekeningen. In verband met een loan to value-clausule wordt doorgaans overeengekomen dat het Object jaarlijks wordt gewaardeerd door de hypothecaire financier. Op basis van die waardering wordt vastgesteld of wordt voldaan aan de maximaal toegestane verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire financiering en de waarde van het Object.

De Beheerder verwacht dat, als een loan to value-clausule wordt overeengekomen, die verhouding niet hoger mag zijn dan 70% en dat die verhouding telkens na verloop van een bepaalde tijd lager dient te zijn, derhalve in de loop der tijd 'strenger' wordt. Indien niet wordt voldaan aan de loan to value-clausule kan de hypothecaire financier doorgaans 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 ook tot gevolg hebben, afhankelijk van de voorwaarden van de hypothecaire financiering, dat de financiering ineens opeisbaar wordt. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat (een deel van) het Object gedwongen verkocht moet worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zou ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

Verder is de verwachting dat de Beheerder met de hypothecair financier een debt service coverage ratio (DSCR) overeen zal komen. De DSCR zal naar verwachting gedurende de looptijd van de financiering minimaal 2,20 te bedragen. DSCR staat voor en geeft de verhouding weer tussen enerzijds de inkomsten en uitgaven van het Fonds en anderzijds de verplichtingen van het Fonds onder de hypothecaire financiering (rente en aflossing). De

DSCR wordt berekend door de jaarlijkse huurinkomsten minus een overeen te komen percentage daarvan - welk percentage door de hypothecaire financier wordt vastgesteld als veronderstelde jaarlijkse exploitatiekosten - te delen door de jaarlijkse rentelasten plus de minimale aflossingsverplichting op de hoofdsom. Indien niet wordt voldaan aan de DSCR dan ligt het in de verwachting dat de hypothecaire financier een (hogere) aflossing op de financiering kan verlangen, een cash sweep kan toepassen of alle verplichtingen onder de hypothecaire financiering ineens kan opeisen. Dat kan leiden tot een (hogere) aflossingsverplichting of tot het stopzetten van uitkeringen aan de Participanten, hetgeen zal leiden tot een lager dan verwacht (uitkerings- of Direct) rendement of, bij het opeisen van alle verplichtingen onder de hypothecaire financiering, tot het gedwongen verkopen van een of meerdere Objecten. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

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

In tabel 5 is de hypothecaire financiering weergegeven per 30 juni 2019. Hierbij is per die datum eveneens de verhouding tussen de hoofdsom en de waarde weergegeven (loan-to-value, afgekort als LTV). Daarnaast zijn tevens de LTV conventen, DSCR conventen, rentepercentage, aflossing en het einde van de looptijd weergegeven. De totale hypothecaire financiering per 30 juni 2019 bedroeg € 10.596.750 tegenover een waarde van de Objecten IJsselstein, Leeuwarden en Valkenswaard (Dommelen) van € 16.670.000

7.2.3 Liquiditeitsreserve

De liquiditeitsreserve van het Fonds per 30 juni 2019 bedraagt € 171.435. Er worden geen gelden onttrokken uit deze reserve ten behoeve van de vermogensstructuur voor onderhavige Tweede Emissie. In verband met de onderhavige Tweede Emissie wordt er € 44.231 toegevoegd aan de liquiditeitsreserve (uitgaande van de uitgifte van € 6.210.000 aan Participaties).

7.3 Rendementsprognoses

Bij het opstellen en presenteren van de rendementsprognoses van het Fonds wordt het (Gemiddeld) Direct rendement en het (Gemiddeld) Exploitatierendement in tabel 6 op basis van het totale Beleggerskapitaal van het Fonds gepresenteerd. Daarnaast wordt in tabel 7 het (Gemiddeld) Direct rendement op basis van de Uitgifteprijs per Participatie voor de eerste Emissie en de Tweede 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 (tijdswaarde 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

tabel 5 Hypothecaire financiering

Emissie	financier	hoofdsom per 30-jun-2019	waarde per 30-jun-2019	LTV per 30-jun-2019	LTV conventen	DSCR conventen	rente	jaarlijkse aflossing	einde looptijd
Emissie I	ING Bank	€ 10.596.750	€ 16.670.000	63,6%	70,0%	2,2x	2,895%	1,0%	01-jan-26

diligenceonderzoek, ervaringsgegevens van de Beheerder uit eerdere fondsen alsmede door het raadplegen van historische of statistische gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Voor de hoogte van de huuropbrengsten zijn in de prognose aannames gedaan zoals mede vermeld in sectie 6.

Alle vergoedingen en kosten zijn exclusief BTW en worden jaarlijks geïndexeerd conform tabel 8. 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 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 € 28.446 gemiddeld per jaar) dan zal het Gemiddeld direct rendement naar verwachting afnemen van 6,3% naar 6,1% per jaar.

In de rendementsprognoses is 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 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 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 houden de rendementsprognoses onder meer geen rekening met een wijziging in het vestigingsbeleid voor supermarkten of winkels. Een wijziging in het vestigingsbeleid kan 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.

De in tabel 6 weergegeven prognoses voor het Exploitatierendement, Gemiddeld exploitatierendement, Direct rendement en Gemiddeld direct rendement gaan uit van een Participant die deelneemt aan de Tweede Emissie voor een gelijk aantal Participaties als die dezelfde Participant al sinds de eerste Emissie houdt. Deze rendementen zijn voor de Participant die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Tweede Emissie lager, omdat deze rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Tweede Emissie hoger is dan die bij de eerste Emissie. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 7 waar dit nader wordt toegelicht.

7.3.1 Prognose Exploitatierendement en Direct rendement

Voor de Participant die deelneemt aan de Tweede Emissie voor een gelijk aantal Participaties als die dezelfde Participant al sinds de eerste Emissie houdt bedraagt het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over een beleggingsperiode van tien jaar 8,3% per jaar. Zie tabel 6.

Voor de Participant die deelneemt aan de Tweede Emissie voor een gelijk aantal Participaties als die dezelfde Participant al sinds de eerste Emissie houdt bedraagt het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement (voor uitkering

beschikbaar) over een beleggingsperiode van tien jaar 6,3% per jaar. Zie tabel 6.

Gemiddeld direct rendement per Participatie.

In tabel 7 is het geprognosticeerde (Gemiddeld) exploitatierendement en (Gemiddeld) direct rendement per Participatie weergegeven voor Participanten die deelnemen aan de eerste Emissie en voor een gelijk aantal Participaties deelnemen aan de Tweede Emissie en, daaronder, Participanten die uitsluitend aan de Tweede Emissie deelnemen. In deze tabel komt tot uitdrukking dat de hoogte van deze 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 is de Uitgifteprijs voor de prognose gesteld op €10.138.

Voor de Participant die voor het eerst deelneemt vanaf de Tweede Emissie bedraagt het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over een beleggingsperiode van tien jaar 8,2% per jaar. Zie tabel 7.

Voor de Participant die voor het eerst deelneemt vanaf de Tweede Emissie bedraagt het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement (voor uitkering beschikbaar) over een beleggingsperiode van tien jaar 6,2% per jaar. Zie tabel 7.

De volgende factoren zijn van invloed op het Exploitatieresultaat:

Huuropbrengsten³³

De huren worden jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. In 2015 was de inflatie 0,6% (op jaarbasis). In 2016 bedroeg de inflatie gemiddeld 0,3%, in 2017 steeg de inflatie naar 1,4% en in 2018 bedroeg de inflatie 1,7%. In juli 2019 is de inflatie opgelopen naar 2,5%. In de prognose wordt gerekend met de jaarlijkse indexeringen zoals weergegeven in tabel 8. De werkelijke indexering kan hiervan afwijken.

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

De gekozen indexeringsvoet van 2,0% wordt eveneens toegepast op de Exploitatiekosten, behoudens de asset- en propertymanagementvergoedingen die gerelateerd zijn aan de huuropbrengsten.

Rentebaten

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

Assetmanagement

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

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

³³ Bron: [statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=70936NED&D1=0&D2=\(1-34\)-I&HD=081020-1258&HDR=T&STB=G1](https://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=70936NED&D1=0&D2=(1-34)-I&HD=081020-1258&HDR=T&STB=G1).

tabel 6 Geprognosticeerd Exploitatieresultaat, Direct rendement en verloop liquiditeitsreserve

alle bedragen in €

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
huuropbrengsten	2.138.962	2.166.184	2.202.652	2.265.509	2.268.925
huurvrij en huurdersincentives	5.337-	63.219-	10.944-	8.474-	8.690-
Totale opbrengsten	2.133.625	2.102.964	2.191.708	2.257.035	2.260.235
Exploitatiekosten:					
assetmanagement	85.345-	84.119-	87.668-	90.281-	90.409-
propertymanagement	42.673-	42.059-	43.834-	45.141-	45.205-
eigenaarslasten	112.273-	114.152-	116.668-	119.109-	121.282-
onderhoud	159.316-	144.008-	148.335-	146.220-	147.720-
adviseurs	44.178-	49.887-	985-	4.352-	35.002-
overig	60.062-	65.129-	66.432-	82.510-	69.116-
rente	531.035-	525.147-	518.117-	510.470-	502.822-
Exploitatieresultaat voor Performance fee	1.098.743	1.078.463	1.209.667	1.258.952	1.248.680
Performance fee Beheerder	28.229-	24.173-	50.413-	60.270-	58.216-
Exploitatieresultaat na Performance fee	1.070.514	1.054.291	1.159.254	1.198.681	1.190.464
Exploitatierendement	7,8%	7,7%	8,5%	8,8%	8,7%
Gemiddeld exploitatierendement	8,3%				
Afschrijvingen:					
Afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	330.546-	330.546-	330.546-	330.546-	198.198-
Afschrijving geactiveerde Financieringskosten	18.432-	18.432-	18.432-	18.432-	18.432-
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	721.537	705.313	810.277	849.704	973.835
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	330.546	330.546	330.546	330.546	198.198
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	18.432	18.432	18.432	18.432	18.432
aflossing op hypothecaire lening	197.787-	243.431-	289.074-	289.074-	289.074-
uitkering uit liquiditeitsreserve	10.231	8.000	-	-	-
voor uitkering beschikbaar	882.958	818.860	870.180	909.608	901.390
Direct rendement	6,5%	6,0%	6,4%	6,6%	6,6%
Gemiddeld direct rendement	6,3%				
Liquiditeitsreserve bij aanvang periode	44.231	34.000	26.000	26.000	26.000
onttrekking ten behoeve van uitkeringen	10.231-	8.000-	-	-	-
onttrekking ten behoeve van onderhoud	-	-	-	-	-
Liquiditeitsreserve bij einde periode	34.000	26.000	26.000	26.000	26.000

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 6) 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-afrekbare 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.

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
2.257.534	2.268.501	2.313.871	2.369.315	2.431.326
-	-	-	21.773-	-
2.257.534	2.268.501	2.313.871	2.347.542	2.431.326
90.301-	90.740-	92.555-	93.902-	97.253-
45.151-	45.370-	46.277-	46.951-	48.627-
123.468-	125.766-	128.282-	130.784-	133.584-
170.866-	162.395-	163.123-	165.922-	171.257-
46.403-	-	-	66.468-	56.551-
70.498-	122.226-	101.273-	74.813-	92.919-
495.175-	585.001-	622.526-	651.163-	640.323-
1.215.672	1.137.004	1.159.835	1.117.538	1.190.812
51.614-	35.881-	40.447-	31.988-	46.642-
1.164.058	1.101.123	1.119.388	1.085.551	1.144.170
8,5%	8,0%	8,2%	7,9%	8,4%
-	-	-	-	-
18.432-	9.498-	-	-	-
1.145.626	1.091.625	1.119.388	1.085.551	1.144.170
-	-	-	-	-
18.432	9.498	-	-	-
289.074-	289.074-	289.074-	289.074-	289.074-
-	8.000	-	18.000	-
874.984	820.049	830.314	814.477	855.096
6,4%	6,0%	6,1%	6,0%	6,3%
26.000	26.000	18.000	18.000	-
-	8.000-	-	18.000-	-
-	-	-	-	-
26.000	18.000	18.000	-	-

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 6 zijn gebaseerd op ervaringsgegevens van de Beheerder in eerdere fondsen en bedragen in jaar 1 voor de gezamenlijke Objecten € 159.316 exclusief BTW. De feitelijke kosten voor het onderhoud, voor zover die niet vallen onder de eigenaarslasten, zullen jaarlijks hoger of lager uit kunnen vallen.

Adviseurs

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

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

Overig

Overige kosten hebben betrekking op onvoorziene lasten (waaronder additionele vergoedingen voor de Beheerder, zie onder 'assetmanagement' hierboven), de controle van de jaarrekening door Deloitte Accountants BV, een jaarlijkse bijdrage aan de AFM en DNB in verband met de kosten van permanent toezicht op het Fonds en de Beheerder en de uit dit toezicht voortvloeiende kosten voor compliance. De jaarlijkse bijdrage in de kosten van het toezicht van de AFM en DNB bedragen circa € 3.605. De jaarlijkse compliance kosten bedragen circa € 7.500, de jaarlijkse kosten van de Houdster (€ 6.500 exclusief BTW) en van de Bewaarder (€ 9.500 exclusief BTW), de jaarlijkse kosten voor de Beleggingscommissie (€ 7.500 exclusief BTW), werkzaamheden op fiscaal gebied door RechtStaete (€ 750 exclusief BTW). Verder omvatten deze kosten een bijdrage van € 3.000 per jaar in de kosten voor een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder, de jaarlijkse waardering van de Objecten door Cushman & Wakefield VOF en Savills Taxaties en de kosten van herfinanciering van de Objecten. Voor de waardering van de Objecten zal eens in de drie jaar een volledige taxatie plaatsvinden en de overige jaren een desktoptaxatie.

Op basis van ervaringen van de Beheerder met herfinanciering bij een bank waarmee de lopende, oorspronkelijke hypothecaire financiering is afgesloten, is in de prognose in de jaren 7 en 8 rekening gehouden met (adviseurs)kosten voor de herfinanciering van € 62.592.

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 IJsselstein, Leeuwarden en Valkenswaard, bedraagt 2,895% per jaar tot 1 januari 2026.

Voor de Objecten Vaals en Mierlo is in de prognose gerekend met een hypotheekrente (inclusief commerciële - en liquiditeitsopslag) van 2,5% per jaar gedurende de eerste periode van zeven jaar en 3,75% per jaar gedurende de daaropvolgende periode van drie jaar. Zoals uiteengezet is in sectie 7.2.2 wordt de rente over de hypothecaire financiering voor een periode van bij voorkeur zeven jaar en in elk geval voor minimaal vijf jaar vastgelegd.

Performance fee

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

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

tabel 7 geprognosticeerd Gemiddeld Exploitatierendement en Direct rendement per Participatie

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Aantal Participaties 1e Emissie	747				
Inleg per Participatie	10.000,00				
Exploitatieresultaat na Performance fee per Participatie	787,41	775,47	852,68	881,68	875,63
Exploitatierendement per Participatie	7,9%	7,8%	8,5%	8,8%	8,8%
Gemiddeld exploitatierendement	8,3%				
Uitkering per Participatie	649,45	602,30	640,05	669,05	663,01
Direct rendement per Participatie	6,5%	6,0%	6,4%	6,7%	6,6%
Gemiddeld direct rendement	6,3%				
Aantal Participaties 2e Emissie	613				
Inleg per Participatie	10.138,00				
Exploitatieresultaat na Performance fee per Participatie	787,41	775,47	852,68	881,68	875,63
Exploitatierendement per Participatie	7,8%	7,6%	8,4%	8,7%	8,6%
Gemiddeld exploitatierendement	8,2%				
Uitkering per Participatie	649,45	602,30	640,05	669,05	663,01
Direct rendement per Participatie	6,4%	5,9%	6,3%	6,6%	6,5%
Gemiddeld direct rendement	6,2%				

tabel 8 Indexeringen huuroprenst 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%

Compensatie voor niet aftrekbare BTW

De BTW over de in deze sectie 7.3.1 bedoelde bedragen kan worden verrekend, omdat er geen sprake is van huurders die BTW onbelaste diensten leveren althans die BTW onbelast huren (met uitzondering van de verhuur van de ruimte aan ABN AMRO Bank N.V. (pin-automaat)). Deze BTW heeft dan ook geen invloed op de rendementen van het Fonds. Voor zover over de assetmanagementvergoeding, de propertymanagementvergoeding, de vergoedingen voor additionele werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren (zie ook artikel 13 leden 2 en 3 van de Fondsvoorwaarden), de Verkoopvergoeding bij verkoop van een Object (onderdeel van de Verkoopkosten) en de Performance fee geen BTW verschuldigd blijkt te zijn, komt de Compensatie voor niet-aftrekbare BTW wel ten laste van de rendementen van het Fonds. Zie sectie 2.3 en de laatste alinea van sectie 7.3 voor een verdere uitleg van de mogelijke invloed van de Compensatie voor niet aftrekbare BTW op de rendementen.

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

De veronderstelling is dat gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering voor de Objecten Vaals en Mierlo voor het eerste jaar 1,0%, het tweede jaar 1,5% en vanaf jaar drie jaarlijks 2,0% van de (oorspronkelijke) hoofdsom wordt afgelost op de hypothecaire financiering, naast de aflossing van 1,0% per jaar op de hypothecaire financiering van de Objecten IJsselstein, Leeuwarden en Valkenswaard (Dommelen). Deze veronderstelling is in de prognose verwerkt.

Wanneer de loan to value-clausule zou worden geschonden (omdat de waarde van de Objecten onvoldoende is om aan de overeengekomen verhoudingen te voldoen), zullen de aflossingsverplichtingen worden verhoogd of een cash sweep worden ingesteld. Bij een cash sweep ontvangen de Participanten geen uitkering meer totdat weer aan de gestelde voorwaarden onder de loan to value-clausule wordt voldaan. Met deze eventuele extra aflossingen wordt in de geprognosticeerde rendementsberekeningen geen rekening gehouden. Als de DSCR-clausule zou worden geschonden (omdat de debt service coverage ratio - de verhouding tussen enerzijds de inkomsten en uitgaven van het Fonds en anderzijds de rente- en aflossingsverplichtingen onder de hypothecaire financiering minder zou bedragen dan overeengekomen) kan de hypothecaire financiering eveneens de aflossingsverplichtingen verhogen, een cash sweep instellen of alle verplichtingen onder de hypothecaire financiering ineens opeisen. Bij het ineens opeisen van alle verplichtingen moet de hypothecaire financiering ineens en volledig worden afgelost. Ook het niet voldoen aan de loan to value-clausule kan tot gevolg hebben dat de financiering ineens opeisbaar wordt. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat een of meerdere delen van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop wat ten koste zou gaan van het rendement voor de Participanten.

Voor de prognose is het uitgangspunt dat voortdurend aan zowel de LTV als DSCR convenanten wordt voldaan.

Waardering Objecten en geactiveerde Aankoopkosten

De Objecten worden gewaardeerd tegen reële waarde (zie de waarderings- en resultaatbepalingsgrondslagen opgenomen in de halfjaarcijfers over de eerste helft 2019 van het Fonds, via verwijzing opgenomen in het Prospectus. Zie bijlage 3 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.

	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
	856,21	809,92	823,35	798,47	841,58
	8,6%	8,1%	8,2%	8,0%	8,4%
	643,59	603,18	610,73	599,08	628,96
	6,4%	6,0%	6,1%	6,0%	6,3%
	856,21	809,92	823,35	798,47	841,58
	8,4%	8,0%	8,1%	7,9%	8,3%
	643,59	603,18	610,73	599,08	628,96
	6,3%	5,9%	6,0%	5,9%	6,2%

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 de twee nieuwe Objecten van € 972.897 (7,2% van de aankoopprijs) te compenseren. In dat geval zal er in de jaarrekening een afwaardering moeten plaatsvinden die in deze prognose niet is opgenomen. Overigens heeft dit geen impact op het geprognosticeerde Direct rendement en de verwachting is dan dat in de opvolgende jaren er wel sprake zal zijn van positieve herwaarderingen als gevolg van de stijgende huren (ceteris paribus).

Aan- en verkoop van Objecten

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

Intrinsieke waarde (van een Participatie)

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

Verkoopkosten

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

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

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

7.3.2 Uitkeringen

Periodieke rendementsuitkering

Het streven is dat eens per kwartaal het Direct rendement wordt uitgekeerd. Naar verwachting bedraagt de rendementsuitkering in het eerste jaar 6,5%.

7.3.3 Prognose beschikbare uitkeringen

In tabel 9 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 5,9%.

De in tabel 9 is de prognose weergegeven voor de IRR gaat uit van een Participant die deelneemt aan de Tweede Emissie voor een gelijk aantal Participaties als die dezelfde Participant al sinds de eerste Emissie houdt. In tabel 10 is de IRR weergegeven voor de belegger die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Tweede Emissie. De IRR is iets lager, omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Tweede Emissie hoger is dan die bij de eerste Emissie. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 7 waar dit nader wordt toegelicht.

7.3.5 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

In tabel 11 zijn de geprognosticeerde rendementen samengevat weergegeven.

De bovenstaande samenvatting van de geprognosticeerde rendementen (tabel 11) gaat in de kolom 'Fonds' uit van een Participant die deelneemt aan de Tweede Emissie voor een gelijk aantal Participaties als die dezelfde Participant al sinds de eerste Emissie houdt. De rendementen voor de Participant die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Tweede Emissie zijn weergegeven in de kolom 'Tweede Emissie' en zijn lager, omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Tweede Emissie hoger is dan die bij de eerste Emissie. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 7 waar dit nader wordt toegelicht.

7.4 Scenarioanalyse

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

De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze aannames in enige mate invloed uitoefenen. Dat betreffen, met betrekking tot de verkrijging van de Objecten, de aankoopprijs, makelaarskosten, vergoeding voor de garantstelling door de Initiatiefnemer, adviseurskosten, taxatiekosten en de notariskosten, met betrekking tot de Initiatiekosten, de adviseurskosten, Selectie- en transactievergoeding, marketingkosten en kosten voor het Prospectus, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en de herstructureringskosten, de Financieringskosten, met betrekking tot de exploitatie van de Objecten, de 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.

tabel 9 Gepronosticeerde kasstroom Fonds

alle bedragen in €

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	721.537	705.313	810.277	849.704	973.835
Correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	330.546	330.546	330.546	330.546	198.198
Correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	18.432	18.432	18.432	18.432	18.432
Uitkering uit Liquiditeitsreserve	10.231	8.000	-	-	-
Terugbetaling op Beleggerskapitaal	-	-	-	-	-
Aflossing op Hypothecaire lening	197.787-	243.431-	289.074-	289.074-	289.074-
Beschikbaar voor uitkering	882.958	818.860	870.180	909.607	901.390
Kasstroom Fonds	13.680.000-	882.958	818.860	870.180	909.607
Cumulatieve kasstroom Fonds	13.680.000-	12.797.041-	11.978.181-	11.108.002-	10.198.394-
IRR	5,9%				

tabel 10 Gepronosticeerde kasstroom per Participatie Tweede Emissie

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	530,72	518,79	595,99	624,99	716,29
Correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	243,13	243,13	243,13	243,13	145,78
Correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	13,56	13,56	13,56	13,56	13,56
Uitkering uit Liquiditeitsreserve	8	6	-	-	-
Terugbetaling op Beleggerskapitaal	-	-	-	-	-
Aflossing op Hypothecaire lening	145,48-	179,05-	212,63-	212,63-	212,63-
Beschikbaar voor uitkering	649,45	602,30	640,05	669,05	663,01
Kasstroom Fonds	10.138,00-	649,45	602,30	640,05	669,05
Cumulatieve kasstroom Fonds	10.138,00-	9.489-	8.886-	8.246-	6.914-
IRR	5,8%				

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

Financieringsrente

De rente op de hypothecaire financiering voor de Objecten IJsselstein, Leeuwarden en Valkenswaard (Dommelen) is bij de eerste Emissie gefixeerd voor een periode van zeven jaar tegen een hypotheekrente van 2,89% per jaar (inclusief commerciële - en liquiditeitsopslag). Voor de rente op de hypothecaire financiering voor de Objecten Vaals en Mierlo is in de prognose rekening gehouden met een rentetarief van 2,5% per jaar (inclusief commerciële - en liquiditeitsopslag) gedurende de eerste periode van zeven jaar (te rekenen vanaf de Aanvangsdatum). In de prognose is voor de financiering van deze Objecten verder gerekend met een rente van 3,75%

tabel 11 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

	Fonds	Tweede Emissie
verwacht jaarlijks Gemiddeld exploitatierendement*	8,3%	8,2%
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement*	6,3%	6,2%
verwachte Internal Rate of Return (IRR)**	5,9%	5,8%
uitkeringsniveau jaar 1	6,5%	6,4%

* 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 inleg van € 10.000 (kolom Fonds) of € 10.138 (kolom Tweede Emissie) aan het begin en terugbetaling van € 10.000 respectievelijk € 10.138 aan het einde van het 10e jaar.

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
1.145.626	1.091.625	1.119.388	1.085.551	1.144.170
-	-	-	-	-
18.432	9.498	-	-	-
-	8.000	-	18.000	-
-	-	-	-	-
289.074-	289.074-	289.074-	289.074-	289.074-
874.984	820.049	830.314	814.477	855.096
874.984	820.049	830.314	814.477	855.096
8.422.021-	7.601.972-	6.771.657-	5.957.181-	5.102.085-

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
842,65	802,93	823,35	798,47	841,58
-	-	-	-	-
13,56	6,99	-	-	-
-	6	-	13	-
-	-	-	-	-
212,63-	212,63-	212,63-	212,63-	212,63-
643,58	603,18	610,73	599,08	628,96
643,58	603,18	610,73	599,08	628,96
6.271-	5.667-	5.057-	4.458-	3.829-

tabel 12 Financieringsrente

	Financierings- rente	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
financieringsrente lager dan prognose	2,35%	6,6%
gemiddelde financieringsrente in prognose	2,85%	6,3%
financieringsrente hoger dan prognose	3,35%	5,9%

per jaar gedurende de tweede periode van drie jaar. Dat komt neer op een gemiddeld rentepercentage van 2,85% per jaar over een periode van 10 jaar. In tabel 12 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende financieringsrentes gedurende een periode van tien jaar.

tabel 13 Inflatie

	Gemiddeld inflatiepercentage	Gemiddelde Kostenmutatie	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
Inflatie hoger dan prognose	3,0%	3,0%	6,7%
Inflatie in prognose	2,0%	2,0%	6,3%
Inflatie lager dan prognose	1,0%	1,0%	5,8%

tabel 14 Financieringsrente- en inflatie

	Financieringsrente	Gemiddeld inflatiepercentage	Gemiddelde kostenmutatie	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
gunstig	2,35%	3,0%	3,0%	7,1%
geprognosticeerd	2,85%	2,0%	2,0%	6,3%
ongunstig	3,35%	1,0%	1,0%	5,5%

Inflatie

In tabel 13 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende inflatiepercentages gedurende de eerste tien jaar van de looptijd van het Fonds.

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 14 is weergegeven.

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

Sectie 8 | Fiscale aspecten

De belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse fiscale praktijk zijn aan verandering onderhevig. Daarom is het belangrijk notie te nemen van de fiscale aspecten met betrekking tot deelname in het Fonds. De informatie in deze sectie is opgesteld naar de stand van de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 19 september 2019 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen.

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

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

Deze sectie is opgesteld op verzoek van en gericht aan de Beheerder en wordt beheerd 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

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

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

8.2 Fiscale behandeling van de Participanten

8.2.1 Participanten / natuurlijke personen

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

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

8.2.1.1 Box 3 inkomen

In Box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Participant wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement over de waarde in het economische verkeer van het pro rata toegerekende vastgoed en de overige activa aan het begin van het betreffende kalenderjaar. Op deze waarde mogen de met de Participatie

samenhangende schulden (financieringsschuld Participant) en binnen het Fonds, met de activiteiten van de exploitatie van het vastgoed (o.a. hypotheekschuld), in mindering worden gebracht op basis van de omvang van dergelijke schulden aan het begin van het kalenderjaar.

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

Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Percentage	Effectieve belastingdruk
1	Tot en met € 71.650	1,94%	0,58%
2	Vanaf € 71.651 t/m € 989.736	4,45%	1,34%
3	Vanaf € 989.737	5,60%	1,68%

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

Op 6 september 2019 heeft het kabinet aangekondigd dat zij voornemens is om de belastingheffing in Box 3 te wijzigen met ingang van 1 januari 2022. In de aangekondigde regeling wordt de vermogensrendementsheffing bepaald aan de hand van de werkelijke verhouding van spaargeld, beleggingen en schulden per belastingplichtige.

Uit de aankondiging blijkt dat op basis van de nieuwe regeling eerst wordt bepaald of de bezittingen op de peildatum (1 januari van ieder jaar) hoger zijn dan € 30.846. Indien dat het geval is wordt vervolgens vastgesteld hoe hoog het aandeel spaargeld is binnen het vermogen. Het overige deel van de bezittingen, waaronder het pro rata aandeel van de Participant in het vastgoed, wordt aangemerkt als beleggingen. Tot slot wordt bepaald hoe hoog het bedrag aan schulden is. Daarna wordt aan de hand van forfaitair vastgestelde rendementen voor spaargeld, beleggingen en schulden afzonderlijk het inkomen bepaald en vervolgens bij elkaar opgeteld. In het voorstel is gerekend met de volgende forfaitaire percentages:

- voor het forfaitaire rendement over het spaarsaldo 0,09%;
- voor het forfaitaire beleggingsrendement 5,33%;
- voor de forfaitaire debetrente over de schulden 3,03% (uitgaande van de gemiddelde hypotheekrente).

Voor het totaal van de inkomsten uit dit vermogen geldt een heffingsvrij inkomen van € 400 per fiscaal partner. Daarnaast zal het Box 3 tarief wijzigen van 30% naar circa 33%.

De voorgestelde verandering zal voor de Participanten in het Fonds, afhankelijk van de persoonlijke situatie, leiden tot een hogere belastingdruk in Box 3.

De aangekondigde regeling is nog aan veranderingen onderhevig en het wetsvoorstel wordt naar verwachting in de zomer van 2020 aan de Tweede Kamer aangeboden. Als gevolg hiervan kunnen de fiscale gevolgen nog wijzigen.

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

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.
- 2) de Participatie dient te worden toegerekend aan het Box 1-vermogen, omdat de activiteiten van het Fonds als zodanig kwalificeren als een onderneming dan wel een werkzaamheid. Wanneer de activiteiten van het Fonds normaal vermogensbeheer te boven gaan, bijvoorbeeld wanneer het Fonds vastgoed gaat ontwikkelen of herontwikkelen, geldt dat sprake kan zijn van het drijven van een onderneming of van het realiseren van resultaat uit overige werkzaamheden door het Fonds. In dat geval worden de ondernemingsgewijze activiteiten/werkzaamheden van het Fonds toegerekend aan de Participanten, zodat zij feitelijk de onderneming/werkzaamheid uitoefenen. Op basis van de thans gestelde uitgangspunten aangaande de activiteiten van het Fonds is hiervan overigens geen sprake hetgeen de belastingdienst gevraagd is te bevestigen.

In Box 1 wordt het belastbaar inkomen bepaald aan de hand van de regels van 'goed koopmansgebruik'. Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, is belast tegen het progressieve tarief (maximaal 51,75%: 2019). Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van de Objecten, is aftrekbaar van het belastbare inkomen van de Participant-ondernemer/resultaatgenieter, maar tot maximaal het bedrag van de uitgifteprijs, inclusief Emissievergoeding, van de gehouden Participaties door de participerende ondernemer/resultaatgenieter.

8.2.2 Participanten/rechtspersonen

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) zijn naar huidig recht in 2019 onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 19% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% over het meerdere. In het Belastingplan 2020 is voorgesteld om de voorgenomen tariefverlaging te matigen, waarbij het hoge tarief in 2021 wordt verlaagd van 25% naar 21,7% en het lage tarief in stapjes wordt verlaagd naar 16,5% in 2020 en 15% in 2021.

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

8.2.2.1 Bepaling van het resultaat bij ondernemers/resultaatgenieters en rechtspersonen

In de hiervóór beschreven gevallen waarin de Participatie wordt gehouden door een ondernemer, resultaatgenieter of rechtspersoon die vennootschapsbelastingplichtig is, geldt de volgende methode van winstberekening (eenvoudshalve wordt hierna gesproken van 'ondernemers/rechtspersonen'). Alle opbrengsten en alle kosten worden in de heffing betrokken op basis van

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

Fiscale afschrijving

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

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

Renteaftrekbepalingen

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

Herinvesteringsreserve

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

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

De Hoge Raad besliste op 30 oktober 2005 voor een 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 BV een significant belang en bemoeienis in een CV. Gezien het specifieke karakter van deze casus is terughoudendheid bij toepassing van deze uitspraak naar 'algemene situaties' geboden. Deze uitspraak ondersteunt de stelling dat een vastgoedbeleggingsvennootschap een herinvesteringsreserve kan aanwenden bij participatie in een besloten fonds. Bovendien kan zij een herinvesteringsreserve vormen voor haar aandeel in de eventuele toekomstige verkoopwinst bij verkoop van de onroerende zaken van het fonds, omdat verhuurd vastgoed in de regel als een bedrijfsmiddel wordt gezien.

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

Herinvesteringsvoornemen

De participerende ondernemer/rechtspersoon mag slechts een winst, gerealiseerd met de verkoop van een bedrijfsmiddel, reserveren indien het voornemen bestaat om binnen een termijn van drie jaren na het boekjaar van vervreemding te herinvesteren.

Dit vervangingsvoornemen dient aantoonbaar te zijn. Komt het voornemen om te vervangen in enig jaar te vervallen, dan dient in dat jaar de reserve aan de fiscale winst te worden toegevoegd.

Boekwaarde-eis

De afboeking van een herinvesteringsreserve mag er niet toe leiden dat de fiscale boekwaarde van het bedrijfsmiddel waarin is geheinvesteerd of de gezamenlijke boekwaarden van meerdere bedrijfsmiddelen waarin is geheinvesteerd 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.

Voorbeeld

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

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

Door de gedeeltelijke financiering met vreemd vermogen staat tegenover de uitgifteprijs van één Participatie (€ 10.138) een grotere waarde aan vastgoed (€ 23.189).

Als de Participant een herinvesteringsverplichting heeft ter grootte van € 350.000 en één Participatie recht geeft op € 23.189 aan vastgoed inclusief aanwijsbare vastgoedgerelateerde Aankoopkosten, heeft de Participant in beginsel $\frac{€ 350.000}{€ 23.189} = 15,09$ Participaties nodig om zijn HIR volledig te benutten. Gelet op de Participatiegrootte is in dit voorbeeld de optimale investeringsomvang 16 Participaties.

De Participant verkrijgt dan $16 \times € 23.189 = € 371.024$ belang in het beleggingsvastgoed. Indien zijn HIR van € 250.000 hierop volledig in mindering mag worden geboekt, bedraagt zijn fiscale verkrijgingsprijs € 121.024. Dit is niet minder dan de fiscale boekwaarde van het verkochte beleggingsvastgoed, die € 100.000 bedroeg (bovenstaande berekening geldt enkel als voorbeeld).

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

tabel 15 voorbeeldberekening herinvesteringsreserve

alle bedragen in €	Fonds	per Participatie
	17.048.791	12.540
Aankoopprijs huidige portefeuille	13.505.521	11.024
Aankoopprijs		
Aankoopkosten:		
	overdrachtsbelasting 810.331	
	makelaarskosten 110.720	
	adviseurskosten voor juridische en technische due diligence 35.212	
	taxatiekosten 6.000	
	notariskosten 10.633	
Totaal Aankoopkosten	972.897	716
vastgoedgerelateerde kosten	31.527.209	23.189
overige kosten (Initiatiekosten en Financieringskosten)	1.792.025	1.318
liquiditeitsreserve	139.466	103
Totaal investering (Financieringsbehoefte)	33.458.700	24.610
		-
hypothecaire lening	19.778.700	14.548
liquiditeitsreserve	-	-
Beleggerskapitaal	13.680.000	10.062

8.2.3 Vrijgestelde Beleggingsinstelling

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

8.3 Handleiding voor doen van aangifte

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

8.4 Erfbelasting

In geval van overlijden van een particuliere Participant maakt de waarde in het economische verkeer van de via de Participatie gehouden bezittingen en schulden (in casu de onroerende zaken en de schulden) onderdeel uit van de nalatenschap en is onderworpen aan erfbelasting. De hoogte van het tarief is tussen de 10% en 20% voor partners en kinderen, tussen de 18% en 36% voor kleinkinderen en achterkleinkinderen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen, behoudens de toepassing van vrijstellingen. De genoemde tarieven gelden voor 2019.

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 vooraftrek op basis van de verhouding tussen de BTW-belaste en BTW-vrijgestelde exploitatie.

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

8.6 Overdrachtsbelasting

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

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

adviseren bij een eventuele aankoop van een Participatie de fiscale gevolgen vooraf door een fiscaal adviseur te laten beoordelen.

In het Belastingplan 2020 is voorgesteld om het tarief overdrachtsbelasting voor niet-woningen te verhogen met 1% naar 7%.

8.7 Dividendbelasting

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

8.8 Voorbehoud

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

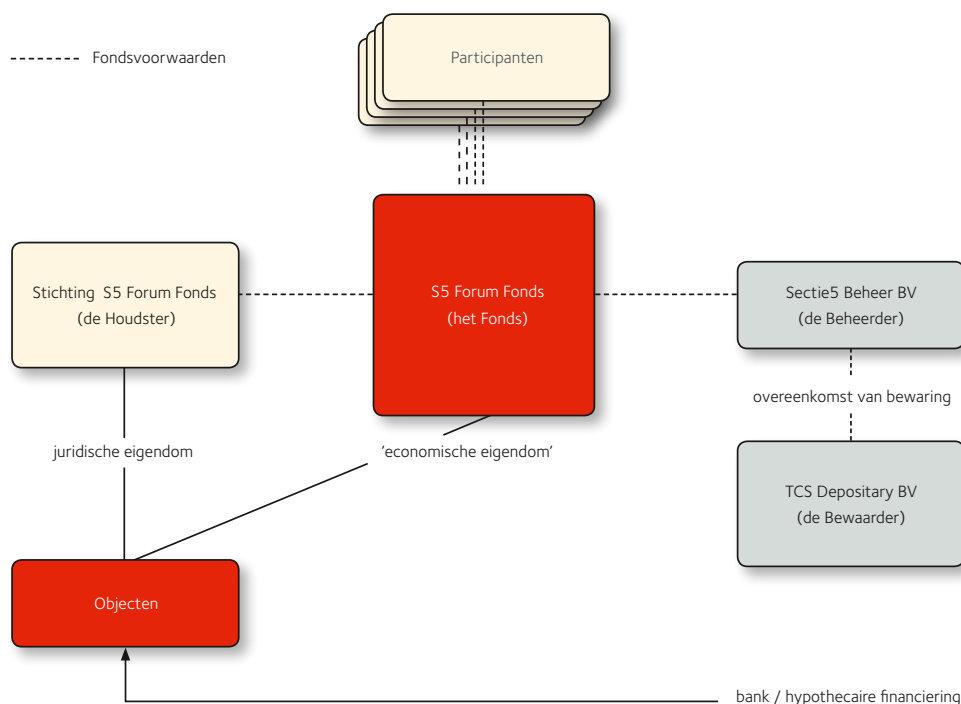
Amsterdam, 19 september 2019
RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs

mr Luc van Dijk
mr Léon Borkes MRE

Sectie 9 | Structuur Fonds en rechten van Participanten

9.1 Structuur

De vereenvoudigde structuur van het Fonds is onderstaand weergegeven.



9.2 Het fonds voor gemene rekening als rechtsvorm van het Fonds

Het Fonds is op 2 december 2009 opgericht als commanditaire vennootschap onder de naam Annastede Vastgoed CV. Op 7 januari 2010 is het Object IJsselstein verworven. Op de 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. Een Participatie (tegen een uitgifteprijs van naar verwachting € 10.138 op de Aanvangsdatum, exclusief Emissievergoeding) vertegenwoordigt één stem in de vergadering van Participanten.

9.3.2 Register van Participaties

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

9.3.3 Verhandelbaarheid en overdraagbaarheid Participaties

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

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

Naast de inkoop van Participaties zoals is beschreven onder ‘terugkoopfaciliteit’ en in de tweede bullet van sectie 4.4 vindt inkoop uitsluitend plaats indien (a) die inkoop plaatsvindt (kan plaatsvinden) tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van diezelfde Participaties aan een ander en (b) de Beheerder zijn toestemming verleent aan de inkoop en de uitgifte. Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end.

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

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

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

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

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

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

De Participant die Participaties door het Fonds laat inkopen is aansprakelijk voor

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

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

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

Voor een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties anders dan bij een Emissie brengt de Beheerder een administratievergoeding van 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

Bij oprichting van Annastede Vastgoed CV zijn 37 participaties uitgegeven tegen € 50.000 per participatie. Sinds 7 maart 2019, de datum van de eerste Emissie, heeft het Fonds 747 uitstaande Participaties die zijn uitgegeven tegen € 10.000 per Participatie. Nadien zijn geen participaties uitgegeven of ingekocht. Op dit moment heeft het Fonds derhalve 747 uitstaande Participaties waarvoor € 7.470.000 is betaald.

Op de Aanvangsdatum worden Participaties uitgegeven, in een zodanig aantal dat op de Aanvangsdatum voor minimaal € 6.210.000 en voor maximaal € 9.316.822 aan Beleggerskapitaal wordt aangetrokken (met naar verwachting een uitgifteprijs van € 10.138 per Participatie).

9.4 (Jaar)vergadering van Participanten

De vergaderingen van Participanten worden gehouden zo vaak als de Beheerder dat wenselijk vindt, en ook als de Houdster, de Bewaarder of een of meer Participanten, die gezamenlijk ten minste twintig procent (20%) van het 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 (met uitzondering van de benoeming van de leden van de Beleggingscommissie op de Aanvangsdatum waartoe de Beheerder bevoegd is);
- (c) opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- (d) opzegging van de Houdster in haar functie van houdster van de activa van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- (e) het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds;
- (f) het aangaan van een financiering anders dan:
 - i een hypothecaire financiering waarmee een of meerdere Objecten (voor een deel) worden gefinancierd op of voor de Aanvangsdatum of een datum waarop een Emissie plaatsvindt;
 - ii de hypothecaire herfinanciering van een hiervoor bedoeld Object; of
 - iii een financiering die als doel heeft om vooruitlopend op een Emissie een Object te verwerven, mits die financiering een maximale looptijd heeft van twaalf maanden, het te lenen bedrag de Aankoopkosten van het betreffende Object én 50% van het Beleggerskapitaal niet overschrijdt en de Houdster toestemming voor de financiering verleent;
- (g) het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements-) verbeteringen – die niet zijn geprognosticeerd – voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van de Objecten) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder;
- (h) vanaf het jaar 2022, de verkoop van een of meerdere Objecten om met de opbrengst daarvan Participaties in te kopen van Participanten die aan de Beheerder hebben aangegeven hun Participaties te willen laten inkopen; en

- (i) vanaf het jaar 2026, de verkoop van alle Objecten in combinatie met de ontbinding van het Fonds.

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

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

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

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

Het besluit van de vergadering van Participanten tot benoeming van een lid van de Beleggingscommissie wordt genomen met inachtneming van een (niet-bindende) voordracht van de Beheerder die als eerste in stemming wordt gebracht. Indien de Beheerder geen voordracht heeft gedaan of de voordracht van de Beheerder niet met de vereiste (gewone) meerderheid van stemmen door de vergadering van Participanten wordt aangenomen, wordt gestemd over de voordracht van een of meerdere Participanten, welke voordracht een bevestiging dient te bevatten van de voorgedragen persoon dat hij of zij een eventuele benoeming zal aanvaarden. Indien geen van de voorgedragen personen met de vereiste (gewone) meerderheid van stemmen wordt aangenomen, zal een herstemming plaatsvinden tussen de personen die het hoogste aantal en het daarop volgende aantal stemmen 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-ingevoerde Participaties. Indien dit besluit wordt genomen binnen een periode van 10 jaar na de Aanvangsdatum, heeft de Beheerder recht op compensatie voor gedeelde assetmanagement- en propertymanagementvergoedingen.

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 5 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 14.19 van het Prospectus).

9.10 Beschikbare informatie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sectie 10 | Initiatiefnemer en Beheerder

De Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV) is opgericht in 2007 en structureert vastgoedbeleggingsfondsen. Sectie5 richt zich met name op beleggingen in 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.

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 4 bij het Prospectus.

10.1 Beleggers

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

10.2 Waarde

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

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

10.3 Directie

Sectie5 Investments NV

De directie over Sectie5 Investments NV 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 Sectie5 Investments NV.

drs. Jeroen H. van Valen

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

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

De heer Van Valen is bestuurder en enig aandeelhouder van Palladian Bridge Investment & Management BV. Daarnaast is hij sinds de oprichting in 2011 bestuurder en middellijk aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV) en middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Sectie5 Management BV en Mackinac BV. Voorts is hij middellijk bestuurder van Mauritsstede Vastgoed BV, Rijnstede Vastgoed BV, Meerstede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed BV, Annastede Vastgoed BV,

Merwestede Vastgoed BV, Volkerstede Vastgoed BV, Forumstede Vastgoed BV, Bergstede Vastgoed BV, Roelofstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed BV, Zilverstede Bestuur BV, Zilverstede Vastgoed BV, Elzenstede Vastgoed BV, en Beekstede Vastgoed BV, alle gevestigd te Amsterdam.

drs. Bart U. Bearda Bakker

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

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

De heer Bearda Bakker is bestuurder en enig aandeelhouder van Stone Bakery BV gevestigd te Amsterdam. Daarnaast is hij sinds de oprichting in 2011 bestuurder en middellijk aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV) en middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Sectie5 Management BV en Mackinac BV. Voorts is hij middellijk bestuurder van Mauritsstede Vastgoed BV, Rijnstede Vastgoed BV, Meerstede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed BV, Annastede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed BV, Volkerstede Vastgoed BV, Forumstede Vastgoed BV, Bergstede Vastgoed BV, Roelofstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed BV, Zilverstede Bestuur BV, Zilverstede Vastgoed BV, Elzenstede Vastgoed BV, Beekstede Vastgoed BV, alle gevestigd te Amsterdam.

drs. Wibo H.E. van Ommeren RA MBA

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

Sectie5 Beheer BV

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

Twee van de drie directieleden ontvangen van de Beheerder een vergoeding voor hun werkzaamheden van € 12.000 per jaar. Het derde directielid ontvangt een vergoeding van € 12.200 per jaar.

Tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen enerzijds en de Beheerder anderzijds zijn geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van de Beheerder zouden komen.

Sectie 11 | Deelname

11.1 Inschrijving

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

Er is in totaal voor minimaal € 6.210.000 aan Participaties beschikbaar voor de Tweede Emissie. De Beheerder kan besluiten de uitgifte te verhogen tot maximaal € 9.316.822 aan Participaties. De verwachte Uitgifteprijs op de Aanvangsdatum bedraagt € 10.138. Bij deze Uitgifteprijs worden bij de Tweede Emissie naar verwachting minimaal 613 en maximaal 919 Participaties uitgegeven. Met de opbrengst van de extra uit te geven Participaties boven de 613 kunnen een of meerdere additionele Objecten worden aangekocht, kan het percentage van de hypothecaire lening ten opzichte van het eigen vermogen tijdelijk worden verlaagd, kunnen Participaties door het Fonds worden ingekocht en/of kan (een deel) tijdelijk liquide worden aangehouden, in euro, op een bank- of spaarrekening.

Deelname in S5 Forum Fonds is mogelijk met Participaties van naar verwachting € 10.138 (te vermeerderen met Emissievergoeding).

De Emissievergoeding wordt berekend volgens de volgende staffel:

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

Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV is de uiteindelijk begunstigde van de Emissievergoeding. 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 start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 1 december 2019 of, indien eerder, op het moment dat alle Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op 1 december 2019 niet voor ten minste € 6.210.000 aan Participaties is ingeschreven, de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 28 februari 2020. De Beheerder zal besluiten de Tweede Emissie niet te laten doorgaan indien op 28 februari 2020 niet voor ten minste € 6.210.000 aan Participaties is ingeschreven. Mocht de Tweede Emissie geen doorgang vinden, dan worden eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissievergoeding) onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed. Bij eerdere sluiting of verlenging van de inschrijving of het intrekken van het aanbod tot deelname meldt de Beheerder dat op zijn website (www.sectie5.nl/).

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

onvoorwaardelijk en onherroepelijk moet hebben voldaan op de hierna vermelde wijze.

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

11.2 Toewijzing

De toewijzing op de inschrijving voor de Tweede Emissie vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na ontvangst van het volledig ingevulde inschrijvingsformulier met bijlagen en toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties. Vervolgens ontvangt u een betalingsverzoek. Hierin is opgenomen wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Houdster. Tegelijkertijd met het bericht van toewijzing van Participaties en het betalingsverzoek dan wel op een latere datum, wordt u tevens geïnformeerd over de datum van uitgifte en hoeveel Participaties in totaal op de Aanvangsdatum zijn uitgegeven en uitstaan. De uiterste datum waarop de Participaties worden uitgegeven is 28 februari 2020 (in het geval de beoogde Aanvangsdatum van 1 december 2019 wordt uitgesteld).

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

11.3 Het herroepelijk worden van een inschrijving voor de Tweede Emissie

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

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

Indien een afwijking als bedoeld onder a zich voordoet voor de Aanvangsdatum, herberekent de Beheerder de prognose conform het rendementsmodel. Indien het herberekende Gemiddeld direct rendement als bedoeld onder b dan minder dan 5,5% 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 5,5% blijkt te bedragen zal voorts een addendum op het Prospectus met aanvullende informatie worden gepubliceerd.

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

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot:

Sectie5 Investments NV	Telefoon: 020 - 670 1265
John M. Keynesplein 5	E-mail: info@sectie5.nl
1066 EP Amsterdam	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 7.1.1.

Aanvangsdatum

De datum waarop het Fonds de in dit Prospectus aangeboden Participaties zal uitgeven, naar verwachting op 1 december 2019 en uiterlijk op 28 februari 2020.

AFM

De stichting Autoriteit Financiële Markten.

Afschrijvingen

Afschrijvingen van de geactiveerde Initiatiekosten en Financieringskosten.

Beheerder

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

Beleggerskapitaal

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

Beleggingsbeleid

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

Beleggingscommissie

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

Bewaarder

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

Bruto-vloeroppervlakte (B.V.O.)

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

Compensatie voor niet-aftrekbare BTW

Wanneer vergoedingen die door dienstverleners in rekening worden gebracht aan het Fonds niet belast zijn met BTW, leiden de dienstverleners BTW-schade. Dit is het geval omdat zij alsdan de aan hen in rekening gebrachte BTW door derden niet of slechts gedeeltelijk in vooraf trek 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,

garantstellingsvergoeding in verband met het Object Leeuwarden) of de Beheerder (assetmanagementvergoeding, propertymanagementvergoeding, vergoedingen voor additionele werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren (zie ook artikel 13 leden 2 en 3 van de Fondsvoorwaarden), de Performance fee en de Verkoopvergoeding).

Direct rendement

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

DNB

De Nederlandsche Bank NV.

Emissie

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

Emissievergoeding

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

Financieringskosten

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

Fonds

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 de Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, opgebouwd uit de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten en Financieringskosten.

Fondsvoorwaarden

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

Gemiddeld direct rendement

Het Direct rendement over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het Direct rendement over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes. 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 de Tweede Emissie en elke Emissie nadien 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 7.1.2.

Intrinsieke waarde

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

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

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

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

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

Participant

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

Participatie

Het recht van deelname in het Fonds (ISIN-code NL0013995137), uit te geven op de Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt tegen een uitgifteprijs die gelijk is aan de Intrinsieke waarde, 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 Tweede Emissie) en compliance werkzaamheden. Deze vergoeding komt ten laste van het vermogen van het Fonds en bedraagt 3,0% (exclusief BTW) van de aankooprijks van de Objecten die op of voor de Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, worden verworven. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Tweede Emissie

De uitgifte van Participaties op de Aanvangsdatum.

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 verkooprijks (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 verkooprijks (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.

Verkrijgingsrijks

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

Waarderingsdatum

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

Wft

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

Sectie 13 | Mededeling Beheerder

De Beheerder is verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie. RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV te Amsterdam (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleiding van sectie 8 van het Prospectus bepaald en met betrekking tot de Objecten in IJsselstein, Leeuwarden en Valkenswaard heeft Cushman & Wakefield VOF (met hoofdvesting te Amsterdam) en met betrekking tot de Objecten Vaals en Mierlo heeft Savills Taxaties (met statutaire zetel te Amsterdam) de inhoud en inkleiding van de taxatierapporten bepaald (via verwijzing opgenomen in het Prospectus. Zie bijlage 3 voor de verwijzing). RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV, Cushman & Wakefield VOF en Savills Taxaties 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, Cushman & Wakefield VOF of Savills Taxaties 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 heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Met uitzondering van de jaar- en halfjaarverslagen van het Fonds en de Beheerder en de taxatierapporten die via verwijzing zijn 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.

Het Prospectus is geldig tot het sluiten van de inschrijving en uiterlijk tot 14 november 2020. De verplichting het Prospectus aan te vullen in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden, geldt niet langer als het Prospectus niet meer geldig is.

Amsterdam, 14 november 2019

Sectie 14 | Juridische aspecten

14.1 Prospectus

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

Op het Prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen 1 tot en met 6 en de door middel van verwijzing opgenomen informatie worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname zijn er geen rechten aan het Prospectus te ontleen. Niemand is gemachtigd in verband met het onder de aandacht brengen of de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in een jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

14.2 Rechtsvorm en toetreding tot het Fonds op de Aanvangsdatum

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 de Tweede Emissie treden op de Aanvangsdatum 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 IJsselstein, Leeuwarden en Valkenswaard (Dommelen) zijn en de Objecten Vaals en Mierlo 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 (KiFiD) of, indien het KiFiD niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut (NAI). Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het NAI zal het scheidsgerecht bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het

scheidsgerecht zal bestaan uit één (1) arbiter, en zal het scheidsgerecht beslissen naar de regelen des rechts. Dit alles laat onverlet de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van een kort geding en het leggen van conservatoir beslag.

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

Een vonnis van een rechter in een andere lidstaat van de Europese Unie wordt in het algemeen in Nederland erkend en kan in Nederland ten uitvoer worden gelegd³⁴.

14.4 Aansprakelijkheid Participanten

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

14.5 Looptijd Fonds

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

14.6 Doel van het Fonds

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

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

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

Een Participant kan op de Aanvangsdatum in het Fonds participeren door in te schrijven op een of meer Participaties tegen een uitgifteprijs van naar

³⁴ 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.

verwachting € 10.138 elk (exclusief Emissievergoeding). Het aantal bij de Tweede Emissie beschikbare Participaties bedraagt naar verwachting minimaal 613 en maximaal 919.

14.9 Participaties die in een gemeenschap vallen

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

14.10 Boekjaar en verslaggeving van het Fonds

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

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

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

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

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

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

De grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn opgenomen in de toelichting van het tussentijds financieel verslag over de eerste helft van 2019 (zie bijlage 3 voor de vindplaats).

14.12 De Houdster

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

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

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

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

De Houdster is een stichting naar Nederlands recht, met de (statutaire) naam Stichting S5 Forum Fonds. De Houdster is bij notariële akte opgericht op 17 december 2009 onder de naam Stichting Bewaarder Annastede.

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

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

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

De Houdster 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 De 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 LEI-code van de Beheerder is 724500KVD3KYN0R5ND83. 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 BV (45,002%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer J.H. van Valen;
- Stone Bakery BV (45%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer B.U. Bearda Bakker; en
- WVO Holding BV, gevestigd te Amsterdam (9,998%), gevestigd te De Meern van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer W.H.E. van Ommeren.

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 – Initiatiefnemer en Beheerder.

De Beheerder voert tevens het beheer over NL Woningfonds 1, S5 Vitae Fonds, Molenstede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoed, Gelderstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, S5 SPF Retailfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfonds, Beekstede Vastgoed CV en Zilverstede Vastgoed BV. De Initiatiefnemer voert tevens het beheer over Roelofstede Vastgoed CV, Bergstede Vastgoed CV, Forumstede Vastgoed CV, Volkerstede Vastgoed CV, Merwestede Vastgoed CV, Raadstede Vastgoed CV, Meerstede Vastgoed CV, Rijnstede Vastgoed CV, Mauritsstede Vastgoed CV en Maatschap Schansstede.

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 2016 tot en met 2018 en de niet-gecontroleerde halfjaarcijfers over de eerste helft van 2019 met betrekking tot de Beheerder zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus (zie bijlage 3 voor de verwijzing). De Beheerder verklaart dat tussen 1 juli 2019 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 BV. De tekenend accountant die werkzaam is bij Deloitte Accountants BV is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants. De Beheerder heeft geen beleid ten aanzien van dividenduitkeringen. In 2016 is per aandeel € 134,85 aan dividend uitgekeerd. In 2017 en 2018 is geen 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.

14.14 De Bewaarder

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

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

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

- verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Houdster;
 - verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Houdster;
 - monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
 - verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
 - verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
 - verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Houdster;
 - verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen;
- en meer in het algemeen:
- verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen. Indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, start de Bewaarder een zogenoemde escalatieprocedure op waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de AFM en/of de Participanten informeert.

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

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

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 Taxaties en taxateurs

De Objecten Vaals en Mierlo zijn getaxeerd door Savills Taxaties en de Objecten IJsselstein, Leeuwarden en Valkenswaard (Dommelen) zijn getaxeerd door Cushman & Wakefield VOF. De taxatierapporten zijn via verwijzing opgenomen in dit prospectus (zie ook bijlage 3 voor de verwijzingen).

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 Vaals en Mierlo 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 kasstromen³⁵.

Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield VOF is de Nederlandse vestiging van de grootste niet-beursgenoteerde vastgoed services firma ter wereld en behoort wereldwijd tot de top 3 van vastgoedadviseurs. Cushman & Wakefield VOF is opgericht in 1917 en heeft 250 kantoren in 60 landen met meer dan 16.000 professionals.

In Nederland nam Cushman & Wakefield onlangs vakgenoot DTZ Zadelhoff over, waardoor de Nederlandse vestiging van Cushman & Wakefield inmiddels veertien kantoren telt met circa 400 medewerkers. Cushman & Wakefield VOF assisteert cliënten in iedere fase van het vastgoedproces en adviseert bij het kopen, verkopen, financieren, huren, verhuren, beheren en taxeren van vastgoed. Daarnaast biedt de onderneming strategisch advies, research, portefeuille-analyse, locatieadvies en vele andere diensten. Cliënten van Cushman & Wakefield VOF zijn ontwikkelaars, beleggers, eigenaren, financiële instellingen, retailers en huurders van vastgoed.

Cushman & Wakefield VOF waardeert het hele spectrum van de onroerendgoedmarkt: kantoren, woningen, retail, leisure, industrie en logistiek, hotels en self-storage. Zij taxeren en adviseren van individuele objecten tot uitgebreide portefeuilles door heel Nederland. Cushman & Wakefield VOF coördineert ook cross border taxatieopdrachten voor internationale bedrijven gevestigd in Nederland met onroerendgoedbelangen in heel Europa. Zij waarderen gemiddeld meer dan 4.000 objecten per jaar met een totale waarde van ongeveer 15 miljard euro. Daarnaast geven zij advies over aankoop- en verkoopstrategieën, portfolio-analyses, huurherzieningen en WOZ-procedures.

Cushman & Wakefield VOF, een vennootschap onder firma naar Nederlands recht, is in Nederland opgericht op 1 mei 1978, houdt zetel te Amsterdam en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33154480. De LEI-code van Cushman & Wakefield VOF is 54930098D4XCKAO1XE31. Cushman & Wakefield VOF staat niet onder toezicht van een financiële toezichthouder.

De Objecten IJsselstein, Leeuwarden en Valkenswaard (Dommelen) kwalificeert Cushman & Wakefield V.O.F. als gangbare vastgoedobjecten binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen) en niet als bijzondere objecten of bedrijfsgerelateerde objecten. Voor dergelijke gangbare objecten is het volgens Cushman & Wakefield V.O.F. in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de kapitalisatiemethode. Derhalve is de waardering door Cushman & Wakefield V.O.F. 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 kasstromen³⁶.

De taxateurs die de taxatierapporten hebben getekend zijn ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

³⁵ Bron: taxatierapporten van Savills Consultancy BV voor de Objecten Vaals en Mierlo, in beide taxatierapporten op pagina 12. Zie bijlage 3 voor de vindplaats van de taxatierapporten.

³⁶ Bron: taxatierapporten van Cushman & Wakefield VOF voor de Objecten IJsselstein, Leeuwarden en Valkenswaard, in alle drie de taxatierapporten op pagina 5. Zie bijlage 3 voor de vindplaats van de taxatierapporten.

De Beheerder verklaart dat sinds de datum van de taxaties zich geen materiële wijziging met betrekking tot de Objecten heeft voorgedaan.

14.17 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.

14.18 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 aanbidding van de Participaties door de Beheerder een door de AFM goedgekeurd prospectus vereist. Het Prospectus is op 14 november 2019 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 is zelf verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing.

14.19 Belangen(conflicten) en gelieerde ondernemingen

De Initiatiefnemer is gelieerd aan de Beheerder (zie ook sectie 14.13). De Initiatiefnemer heeft op de Aanvangsdatum recht op de Selectie- en transactievergoeding van 3% over de koopsom van de Objecten Vaals en Mierlo. De Initiatiefnemer heeft belang bij het ontvangen van een zo hoog mogelijke Selectie- en transactievergoeding terwijl de Participanten belang hebben bij een zo laag mogelijke vergoeding. Deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de hoogte van deze vergoeding vooraf is vastgesteld en, naar het oordeel van de Beheerder, marktconform is. De marktconformiteit is gewaarborgd door de waardering van de Objecten Vaals en Mierlo door een onafhankelijk taxateur (Savills Taxaties) 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 aanbidding 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.

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 waardebepaling door een onafhankelijke taxateur ten grondslag liggen. Bovendien is voor een dergelijke transactie de toestemming vereist van de vergadering van Participanten.

Voor zover bekend bestaan er voor het overige geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, de Houdster, de taxateur of hun bestuurs-, leidinggevende en

toezichhoudende organen en bedrijfsleiding en hun plichten jegens of belangen van derden, en anderzijds het Fonds. In het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een dergelijk tegenstrijdig belang voordoet is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist.

14.20 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.

14.21 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.

14.22 Belangrijke mededelingen

Over de periode van de afgelopen twaalf maanden is er met betrekking tot het Fonds of de Beheerder geen sprake van betrokkenheid bij een overheidsingrijpen, een rechtszaak of arbitrageprocedure (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van het Fonds of de Beheerder hangende zijn of kunnen worden ingeleid) die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het Fonds 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 ieder lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van het Fonds of de Beheerder (d.i. de heren Van Valen, Bearda Bakker en Van Ommeren) is geen informatie bekend te maken omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorgaande vijf jaar, omtrent faillissementen of surséances waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren en daarbij handelden in het kader van één van de hiervoor bedoelde, door hen vervulde functies, door wettelijke of toezichhoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan zij het voorwerp hebben uitgemaakt, onbekwaam verklaring in de voorgaande vijf jaar door een rechterlijke instantie om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

Sectie 15 | Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer en werkkapitaal

15.1 Risicobeheer

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

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

15.2 Hefboomfinanciering

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

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

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

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

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

15.3 Liquiditeitsbeheer

De omvang van de liquiditeitsreserve (zie ook sectie 7.2.3 van het Prospectus) is bepaald voor een periode van 10 jaar op basis van de voor en/of op de Aanvangsdatum verworven en/of te verwerven Objecten, mede aan de hand van de uitkomsten van het due 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.

Sectie 16 | 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 2016 tot en met 30 juni 2019 is via verwijzing opgenomen het Prospectus. Zie bijlage 3 voor de verwijzing.

tabel 16 Vermogensstructuur

alle bedragen in €	eerste Emissie	Tweede Emissie	Totaal	
Verkrijgingsprijs	17.048.791	14.478.418	31.527.209	
Initiatiekosten	885.449	770.408	1.655.857	
kostprijs	€17.934.240	€15.248.825	33.183.065	
Financieringskosten	90.525	45.644	136.169	
liquiditeitsreserve	95.235	44.231	139.466	
Financieringsbehoefte	18.120.000	15.338.700	33.458.700	
hypothecaire lening	10.650.000	9.128.700	19.778.700	59,1%
liquiditeitsreserve	-	-	-	0,0%
Beleggerskapitaal	7.470.000	6.210.000	13.680.000	40,9%

In tabel 16 is de vermogensstructuur van het Fonds op de Emissiedatum weergegeven. De uitgifteprijs van de Participaties voor de Tweede 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 747 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. Het totale Beleggerskapitaal bedraagt derhalve momenteel € 7.470.000.

Met de opbrengst van de onderhavige Tweede Emissie zullen de Objecten Vaals en Mierlo door het Fonds worden verworven. De Participanten in S5 Vitae Fonds leggen voor hun deelname aan de Tweede Emissie in totaal minimaal € 6.210.000 en maximaal voor € 9.316.822 in. De Beheerder verwacht per de Aanvangsdatum een Uitgifteprijs van € 10.138 per Participatie. Bij deze Uitgifteprijs worden bij de Tweede Emissie naar verwachting minimaal 613 en maximaal 919 Participaties uitgegeven.

Balans

In tabel 17 is de balanspositie weergegeven per 30 juni 2019. De totale balanspositie bedraagt € 18.012.665.

De activa zijde van de balans is opgebouwd uit de waardering van de Objecten IJsselstein, Leeuwarden en Valkenswaard ad € 16.670.000. Daarnaast zijn de Financierings- en Initiatiekosten geactiveerd alsmede de vorderingen. De liquiditeitsreserve bedraagt € 171.435.

Het eigen vermogen is opgebouwd uit de inleg op de Participaties die bij de eerste Emissie zijn uitgegeven. Verder is het eigen vermogen aangevuld met een wettelijke reserve, die bestaat uit de geactiveerde Initiatiekosten en een herwaarderingsreserve door een toename in de waarde van de Objecten. Het eigen vermogen wordt gecorrigeerd met overige reserves die voornamelijk bestaan uit nog uit te keren gelden. De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire leningen welke in tabel 17 worden toegelicht. De kortlopende schulden bestaan voornamelijk uit uitkeringen aan Participanten alsmede vooruitgefactuurde huren.

Winst- en verlies & Kasstroomoverzicht

Het Exploitatieresultaat betreft de periode 1 januari 2019 tot en met 30 juni 2019. Het Exploitatieresultaat voor Afschrijvingen (- € 61.381) en voor niet gerealiseerde waardeveranderingen (- € 362.276), bedraagt € 211.375 (positief). Het totaal van de opbrengsten bedraagt € 401.822. De Exploiatiekosten bedragen €251.828. Gedurende deze periode bedroeg de netto kasstroom € 31.468, welke zijn toegevoegd aan de liquiditeitsreserve.

Bedrag van de uitkeringen over de periode 2016 tot en met 2018
Tabel 20 geeft een overzicht van de uitkeringen die in de afgelopen drie boekjaren van het Fonds zijn gedaan. Omdat de Participaties tot 7 maart 2019 voor € 50.000 per Participatie zijn uitgegeven en op 7 maart 2019 voor € 10.000 per Participatie, zijn de uitkeringen voor beide weergegeven.

Verwachte Uitgifteprijs voor de Tweede Emissie

In tabel 21 is de verwachte Uitgifteprijs per Participatie op 1 december 2019 weergegeven. De Uitgifteprijs wordt bepaald op basis van de oorspronkelijke Verkrijgingsprijs (aankoopprijs en Aankoopkosten) van de Objecten IJsselstein, Leeuwarden en Valkenswaard en de Initiatiekosten van de eerste Emissie, minus de Afschrijvingen over een periode van vijf jaar en vermeerderd met nog niet uitgekeerd resultaat. De Uitgifteprijs per Participatie bedraagt hiermee op 1 december 2019 naar verwachting € 10.138.

In tabel 22 is de hypothecaire financiering weergegeven per 30 juni 2019. Hierbij is per die datum tevens de verhouding tussen de hoofdsom en de waarde van de Objecten IJsselstein, Leeuwarden en Valkenswaard weergegeven (LTV). Daarnaast zijn de LTV convenant, DSCR convenant, jaarlijkse rente, aflossing en de looptijd weergegeven. De totale hypothecaire financiering per 30 juni 2019 bedroeg € 10.596.750 tegenover een waarde van € 16.670.000

tabel 17

Balans per 30 juni 2019

(na resultaatbestemming)

ACTIVA		30 juni 2019		31 december 2018	
		EUR	EUR	EUR	EUR
<i>Vaste activa</i>					
Vastgoedbeleggingen					
Vastgoed	[3.1]		16.670.000		6.226.500
Financiële vaste activa [3.2]					
Geactiveerde initiatiekosten		826.239		15.814	
Geactiveerde financieringskosten		<u>78.077</u>		<u>30.126</u>	
			904.316		45.940
<i>Vlottende activa</i>					
Vorderingen					
Omzetbelasting		197.082		-	
Debiteuren		4.250		-	
Overige vorderingen en overlopende activa	[3.3]	<u>65.582</u>		<u>100</u>	
			266.914		100
Liquide middelen	[3.4]		<u>171.435</u>		<u>139.967</u>
Totaal activa			<u>18.012.665</u>		<u>6.412.507</u>

PASSIVA		30 juni 2019		31 december 2018	
		EUR	EUR	EUR	EUR
Eigen vermogen [3.5]					
Inbreng participanten		7.470.000		1.850.000	
Wettelijke reserve		826.239		6.814	
Herwaarderingsreserve		344.125		706.401	
Overige reserves		<u>-1.570.578</u>		<u>-59.431</u>	
			7.069.786		2.503.784
Langlopende schulden					
Schulden aan kredietinstelling	[3.6]		10.490.250		-
Kortlopende schulden (< 1 jaar)					
Omzetbelasting		-		18.624	
Schulden aan kredietinstelling	[3.7]	-		3.558.000	
Overige schulden en overlopende passiva	[3.8]	<u>452.629</u>		<u>302.099</u>	
			<u>452.629</u>		<u>3.908.723</u>
Totaal passiva			<u>18.012.665</u>		<u>6.412.507</u>

tabel 18 Winst- en verliesrekening van 1 januari 2019 tot en met 30 juni 2019

		1 januari 2019 tot en met 30 juni 2019		1 januari 2018 tot en met 31 december 2018	
		EUR	EUR	EUR	EUR
Huuropbrengsten	[4.1]	401.822		399.744	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	[3.1]	<u>-362.276</u>		<u>176.500</u>	
			39.456		576.244
Lasten in verband met beheer van de beleggingen	[4.2]	23.667		15.990	
Onderhoud	[4.3]	12.415		4.467	
Eigenaarslasten	[4.4]	21.526		11.105	
Overige bedrijfskosten	[4.5]	18.099		63.770	
Afschrijvingen	[4.6]	61.381		-	
Rente	[4.7]	<u>114.740</u>		<u>152.900</u>	
Som der bedrijfslasten			<u>251.828</u>		<u>248.232</u>
Bedrijfsresultaat			<u>-212.282</u>		<u>328.012</u>

tabel 19 Kasstroomoverzicht van 1 januari 2019 tot en met 30 juni 2019

	1 januari 2019 tot en met 30 juni 2019		1 januari 2018 tot en met 31 december 2018	
	EUR	EUR		
Bedrijfsresultaat		-212.282		328.012
Aanpassingen voor:				
- Afschrijving initiatiekosten	56.082		-	
- Afschrijving financieringskosten	5.300		-	
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen	362.276		-176.500	
Veranderingen in werkkapitaal:				
- Mutatie vorderingen	-266.815		3	
- Mutatie kortlopende schulden	<u>-1.219</u>		<u>71.119</u>	
		<u>155.624</u>		<u>-105.376</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		-56.658		
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-56.658		222.636
Investerings in vastgoed	-10.805.776		-	
Mutatie initiatiekosten	<u>-866.507</u>		<u>-45.940</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-11.672.283		<u>-45.940</u>
Ontvangsten uitgifte participaties	5.620.000		-	
Mutatie langlopende bankschulden	7.062.000		-	
Aflossing langlopende bankschulden	-26.625		-78.000	
Mutatie financieringskosten	-53.250		-	
Betaalde uitkeringen	<u>-841.716</u>		<u>-117.550</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>11.760.409</u>		<u>-195.550</u>
Mutatie geldmiddelen		31.468		-18.854
Liquide middelen begin van de periode		139.967		158.821
Netto kasstroom		<u>31.468</u>		<u>-18.854</u>
Liquide middelen einde van de periode		<u>171.435</u>		<u>139.967</u>

tabel 20 uitkeringen per Participatie

uitkering per Participatie van	€ 50.000	€ 10.000
boekjaar 2016	€ 2.527,00	€ 505,40
boekjaar 2017	€ 2.627,00	€ 525,40
boekjaar 2018	€ 3.150,00	€ 630,00

tabel 21 Intrinsieke waarde

alle bedragen in €

	Fonds	per Participatie
Intrinsieke waarde per 30-6-2019	7.069.786	9.464
verwacht resultaat 1 juli tm 30 november 2019	188.927	253
uitkeringen 1 juli tm 30 november 2019	-186.750	-250
	2.177	3
verwachte Intrinsieke waarde per 30-11-2019 (vóór Tweede Emissie)	7.071.962	9.467
aantal Participaties vóór Tweede Emissie	747	
Aankoopkosten Objecten Valkenswaard en Leeuwarden (eerste Emissie) op 7-3-2019*	587.323	786
Afschrijvingen Aankoopkosten Objecten Valkenswaard en Leeuwarden	-86.201	-115
	501.123	671
uitgifteprijs per 1-12-2019	7.573.085	10.138

* De Aankoopkosten voor Object IJsselstein zijn reeds volledig afgeschreven aangezien de aankoop meer dan vijf jaar geleden heeft plaatsgevonden. Bij de eerste Emissie op 7 maart 2019 zijn er voor het Object IJsselstein alleen Initiatiekosten gemaakt die geactiveerd zijn en derhalve al zijn opgenomen in de Intrinsieke waarde.

tabel 22 Hypothecaire financiering

Emissie	financier	hoofdsom per 30-jun-2019	waarde per 30-jun-2019	LTV per 30-jun-2019	LTV convenant	DSCR convenant	rente	jaarlijkse aflossing	einde looptijd
Emissie I	ING Bank	€ 10.596.750	€ 16.670.000	63,6%	70,0%	2,2x	2,895%	1,0%	01-jan-26

De rentevast periode voor deze hypothecaire financiering eindigt op 6 maart 2026. Na de rentevast periode wordt de hypothecaire financiering opnieuw aangegaan tegen de dan geldende marktcondities, eventueel bij een andere bank. Voor deze periode wordt in de in Sectie 7 vermelde prognose voor het Fonds een rekenrente van 3,75% gehanteerd. In onderstaande tabel zijn de getaxeerde marktwaarden per Object ten tijde van de eerste Emissie ultimo 2018 en Tweede Emissie weergegeven. Hieruit is op te maken dat alle marktwaarden zijn gestegen.

tabel 23

Object	waarde per eerste Emissie	waarde per Tweede Emissie	verschil	toename
IJsselstein – Basiliëpad 4-8	€ 6.200.000	€ 6.290.000	€ 90.000	101%
Leeuwarden – Johannes Kolfplein 1	€ 4.940.000	€ 5.020.000	€ 80.000	102%
Valkenswaard – Van Bruhezedaal 12 & 13	€ 5.270.000	€ 5.360.000	€ 90.000	102%
Totaal	€ 16.410.000	€ 16.670.000	€ 260.000	

De Beheerder verklaart dat tussen 30 juni 2019 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.

Bijlage 1 | Fondsvoorwaarden van S5 Forum Fonds

tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten

BIJZONDERE BEPALING

- Deze bijzondere bepaling is uitsluitend van toepassing met betrekking tot de Tweede Emissie, zoals hierna gedefinieerd.
- Het begrip 'Tweede Emissie' wordt gedefinieerd als de Emissie, zoals hierna in artikel 1 gedefinieerd, die is beschreven in het Prospectus.
- De definitie van Aanvangsdatum wordt gewijzigd in: de emissie van Participaties, zoals hierna gedefinieerd, die op 7 maart 2019 plaatsvond.

DEFINITIES

- 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: Woudburgseweg 13, 3953 ME Maarsbergen) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid TCS Depositary BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59654546.

Compensatie voor niet-afrekbare 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 voorafrek 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

vermindere 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: Woudburgseweg 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-afrekbare 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:

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

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

Participant:

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

Participatie:

Het recht van deelname in het Fonds, dat een (niet nominale) vordering in geld op de Houdster vormt ter grootte van het Fondsvermogen gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden.

Bedoelde (niet nominale) vordering op de Houdster is uitsluitend opeisbaar in verband met het bepaalde in artikel 20 lid 2.

Performance fee:

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

Prospectus:

Het meest recente Prospectus van het Fonds.

Verkoopkosten:

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

Verkoopopbrengsten:

De opbrengst uit de verkoop van een of meerdere Objecten.

Verkoopresultaat:

De Verkoopopbrengsten verminderd met de Verkoopkosten.

Verkrijgingsprijs:

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

Wft:

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

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

NAAM, ZETEL EN RECHSTVORM

ARTIKEL 1

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

DOEL

ARTIKEL 2

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

DUUR

ARTIKEL 3

- Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd.
- Het Fonds zal eindigen indien en zodra (de belangen in) alle Objecten zijn vervreemd, en het Fondsvermogen is 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**

1. 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.

2. 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 gereglementeerde markt;
- (v) het in overeenstemming met het ter zake bepaalde in de artikelen 5 lid 3 en 7 lid 5 samen met de Houdster beschikken over de Objecten alsmede het zorg dragen voor een hypothecaire financiering van de Objecten voor maximaal 70% (zeventig procent) van de Financieringsbehoefte en het (zo nodig) hypothecair herfinancieren van de Objecten voor maximaal 70% van de meest recente getaxeerde waarde (kosten koper) van het betreffende Object;
- (vi) het verrichten van administratieve en secretariaatswerkzaamheden;
- (vii) het opstellen van de Begroting en ten laatste in de maand december voorafgaand aan het jaar waarop de Begroting betrekking heeft, het ter goedkeuring voorleggen van de Begroting aan de Participanten door middel van een kennisgeving. In de Begroting is onder meer opgenomen:
 - de te verwachten inkomsten uit de Fondsactiva alsmede de te verwachten Exploitatiekosten, waarbij zal worden nagestreefd dat de gelduitstroom aan Exploitatiekosten niet hoger zal zijn dan de geldinstroom aan huur uit de Objecten;
 - indien van toepassing, de te verwachten Verkoopopbrengsten;
 - een liquiditeitsprognose;
 - indien zulks nodig wordt geacht door de Beheerder, een onderhouds- en reparatieplan met betrekking tot de Objecten met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten; en
 - een toe- of afname van de reserves.

Indien de Beheerder niet binnen de termijn van één (1) maand na het kennis geven van de Begroting aan de Participanten een mededeling, van ten minste een zodanig aantal Participanten als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen in een vergadering van Participanten, heeft ontvangen de betreffende Begroting niet goed te keuren, wordt de Begroting geacht te zijn goedgekeurd;

- (viii) het aan de Participanten, de Houdster en de Bewaarder verstrekken van informatie over de gang van zaken bij het Fonds;
- (ix) het jaarlijks opmaken van de jaarrekening van het Fonds, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen;
- (x) binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar, de opgemaakte jaarrekening tezamen met de accountantsverklaring presenteren aan de Houdster, Bewaarder en de Participanten;
- (xi) het aanhouden van het register van Participanten als bedoeld in artikel 4 lid 6;
- (xii) het verstrekken van inlichtingen omtrent het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen als bedoeld in artikel 4 lid 7;
- (xiii) in overeenstemming met het bepaalde in het Prospectus, het vaststellen en publiceren van de Intrinsieke waarde; en
- (xiv) het optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen.

3. De Beheerder zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, het beheer over de Objecten zelfstandig voeren. In verband met de taak van de Beheerder om het beheer zelfstandig te voeren en de Houdster te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 10, is de Beheerder onder meer verantwoordelijk voor en bevoegd tot:

- (i) teneinde leegstand te voorkomen of te beëindigen, het namens de Houdster sluiten van nieuwe huurovereenkomsten met betrekking tot de Objecten dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, het wijzigen of beëindigen van bestaande huurovereenkomsten;
- (ii) het verstrekken van opdrachten en aangaan van verplichtingen en het voldoen van deze verplichtingen (onder meer) door het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen;
- (iii) het namens de Houdster sluiten van overeenkomsten van koop en verkoop met betrekking tot (delen van de) individuele Objecten en het nakomen van verplichtingen ter zake - waaronder het verrichten van rechtshandelingen en het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen - waarbij, in verband met het bepaalde in artikel 7 lid 5, de Beheerder het voorbehoud dient te maken van schriftelijke toestemming hiervoor van de Houdster; en
- (iv) het met toestemming van de Houdster aangaan van een financiering die als doel heeft om vooruitlopend op een Emissie een Object te verwerven, mits (i) de hoofdsom van die financiering maximaal de Aankoopkosten van het betreffende Object bedraagt, (ii) die hoofdsom niet meer bedraagt dan 50% (vijftig procent) van het Beleggerskapitaal en (iii) de looptijd van de financiering maximaal twaalf (12) maanden bedraagt.

4. De Beheerder mag transacties of verplichtingen ter zake het Fondsvermogen aangaan waarbij de Beheerder, de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds(vermogen). Een dergelijke transactie of verplichting mag echter niet tot resultaat hebben dat (i) die wordt aangegaan onder voorwaarden die voor het Fonds(vermogen) minder voordelig zijn dan de voorwaarden die redelijkerwijs (zouden) zijn te verwachten zonder het zich voordoen van bedoeld tegenstrijdig belang en (ii) extra kosten ten laste van het Fondsvermogen komen. Voor al dergelijke transacties of verplichtingen is de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist. Indien het een transactie met betrekking tot de Objecten betreft, zal een waardebeoordeling door een onafhankelijke taxateur worden verricht die ten grondslag zal liggen aan de voorwaarden van die transactie.

5. Bij het verrichten van zijn werkzaamheden zal de Beheerder steeds handelen in overeenstemming met en met inachtneming van:

- a. het belang van de Participanten;
 - b. de Fondsvoorwaarden;
 - c. wettelijke voorschriften en/of overheidsbepalingen; en
 - d. de zorgvuldigheid die het maatschappelijk verkeer betaamt alsmede met inachtneming van de wettelijke eisen van deskundigheid en betrouwbaarheid.
6. De Beheerder zal aan de Bewaarder en de Houdster alle informatie verschaffen en anderszins alle medewerking verlenen om hen in staat te stellen hun taak behoorlijk te kunnen vervullen.
7. De Beheerder is jegens de Participanten slechts aansprakelijk voor door de Participanten geleden schade in geval van opzet of grove schuld van de Beheerder.
8. Het is de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen dan het Fonds.
9. Indien de Beheerder te kennen geeft zijn functie neer te willen leggen, niet meer in staat is zijn functie te vervullen, zijn functie als beheerder van het Fonds opzegt of door de vergadering van Participanten wordt opgezegd, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen en gehouden om in de benoeming van een nieuwe beheerder van het Fonds te voorzien.
10. Onverminderd het bepaalde in artikel 20 lid 4 is de Beheerder verplicht bij het beëindigen van zijn functie de boeken, correspondentie en andere bescheiden die hij in verband met zijn taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan zijn opvolger of, zo die er niet is, de Houdster af te geven.

HOUDSTER EN EIGENDOM OBJECTEN**ARTIKEL 7**

1. De Houdster treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft).
2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Houdster; de Houdster houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is de juridische rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Houdster inzake het Fonds aangegaan, dit alles - onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5 - voor rekening en risico van de Participanten.

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

BEWAARDER EN BEWARING

ARTIKEL 8

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

geen partij bij de Fondsvoorwaarden.

4. In de overeenkomst van bewaring is ten behoeve van het Fonds en de Participanten een beding opgenomen op grond waarvan het Fonds, in geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder jegens het Fonds, de Bewaarder rechtstreeks kan aanspreken.

TAAKVERVULLING BEHEERDER EN HOUDSTER, VRIJWARING BEHEERDER

ARTIKEL 9

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

VOLMACHT VAN DE HOUDSTER AAN DE BEHEERDER

ARTIKEL 10

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

BOEKJAAR, JAARVERSLAG EN JAARREKENING

ARTIKEL 11

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

van Participanten zijn gepubliceerd op de website van de Beheerder.

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

VERDELING WINST EN VERLIES

ARTIKEL 12

1. Het positieve Exploitatieresultaat dat in een boekjaar wordt behaald, verminderd met de (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering in dat boekjaar en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit – naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder – toelaat en met inachtneming van het bepaalde in lid 8, wordt aan de Participanten uitgekeerd tenzij de vergadering van Participanten overeenkomstig lid 7 van dit artikel besluit het hier bedoelde het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren.
2. Uitkeringen als bedoeld in het voorgaande lid en eventuele uitkeringen ten laste van de reserves, worden uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt op de dag waarop de uitkering plaatsvindt.
3. De Beheerder kan besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat, verminderd met de (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering, aan de Participanten te doen, waarbij het streven erop is gericht elk kalenderkwartaal een uitkering te doen.
4. De Verkoopopbrengsten, na aftrek van de Verkoopkosten en aflossing van de (hypothecaire) financiering, worden uitgekeerd aan de Participanten, tenzij en voor zover de Beheerder besluit (een deel van) de Verkoopopbrengsten te (her)beleggen of, indien naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, besluit geen of een lagere uitkering uit de Verkoopopbrengsten te doen.
5. Verliezen komen ten laste van de reserves. In het geval een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve, kan een verlies uitsluitend ten laste van de Participanten komen krachtens een besluit tot bijbetaling door de Participanten in het Fondsvermogen, welk besluit alleen 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 INITIATIEFNEMER

ARTIKEL 13

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

huurders van de Objecten gefactureerde huursom, exclusief BTW, exclusief servicekosten (indien van toepassing) en exclusief promotiebijdragen). Indien de Beheerder het propertymanagement uitbesteedt, betaalt de Beheerder deze vergoeding door aan de partij aan wie zij het propertymanagement uitbesteedt; De assetmanagementvergoeding en de propertymanagementvergoeding zullen telkens aan de Beheerder bij wijze van voorschot en pro rata over de desbetreffende periode worden betaald op de eerste dag van elk kalenderkwartaal. Definitieve afrekening van de aan de Beheerder over een bepaald boekjaar toekomende asset- en propertymanagementvergoeding zal plaatsvinden binnen 30 (dertig) dagen na het opmaken van de in artikel 6 lid 2 onder (ix) en (x) bedoelde jaarstukken. Deze vergoedingen worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Indien het besluit als bedoeld in artikel 18 lid 2 onder j wordt genomen binnen een periode van 10 jaar na de Aanvangsdatum, heeft de Beheerder recht op ontvangst van een bedrag, als compensatie voor te derven vergoedingen als bedoeld onder (i) en (ii) van lid 1, dat gelijk is aan die vergoedingen die de Beheerder zou hebben ontvangen tot en met het einde van de periode van 10 jaar na de Aanvangsdatum indien het besluit als bedoeld in artikel 18 lid 2 onder j niet zou zijn genomen; en

- (iii) de Performance fee. De Performance fee over de eerste drie boekjaren (indien de Beheerder daar recht op heeft) wordt uitgekeerd na het derde boekjaar, nadat vastgesteld is dat het gemiddelde Exploitatieresultaat vermeerderd met het gemiddelde Verkoopresultaat over de drie voorgaande boekjaren meer bedraagt dan 7,0% van het Beleggerskapitaal, binnen één (1) kalendermaand nadat de jaarrekening van het Fonds over het bedoelde derde boekjaar is goedgekeurd door de vergadering van Participanten. Nadien wordt de Performance fee, indien van toepassing, uitgekeerd binnen één (1) kalendermaand nadat de jaarrekening van het Fonds is goedgekeurd door de vergadering van Participanten. De Performance fee zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
2. Als vergoeding voor zijn inspanningen bij nieuwe verhuur of huurverlenging van een of meer (delen van de) Objecten ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen een vergoeding conform de dan geldende NVM-tarieven. De Beheerder zal uit deze vergoeding de kosten van een eventueel in te schakelen makelaar voldoen. Eventuele kosten die het bedrag dat de Beheerder als vergoeding ontvangt te boven gaan, komen ten laste van het Fondsvermogen. Deze vergoeding zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
3. De Beheerder zal voorts voor de navolgende inspanningen c.q. werkzaamheden ten behoeve van het Fonds(vermogen), die niet tot haar standaard beheeractiviteiten behoren, de navolgende vergoedingen ten laste van het Fondsvermogen ontvangen (onvoorziene lasten als bedoeld in sectie 7.3 van het Prospectus):
 - (i) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%) (met een minimum van € 500 (vijfhonderd euro)), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met de uitvoering van grootschalig onderhoud, mutatie onderhoud, achterstallig onderhoud, renovaties, verbouwingen en isolatieprojecten met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 5.000 (vijfduizend euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (ii) bij het (doen) afhandelen van schadegevallen met betrekking tot de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van zeven procent (7%) over het totale schadebedrag (met een minimumbedrag van € 200 (tweehonderd euro) per schadegeval), doch uitsluitend indien deze kosten per schadegeval het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iii) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren, zoals het (doen) uitvoeren van marktonderzoek of passantenstellingen, 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 Exploitatiekosten, anders dan de assetmanagementvergoeding, propertymanagementvergoeding en de Performance fee als bedoeld in lid 1 van dit artikel, die worden gemaakt in verband met het beheer en de exploitatie van het Fonds en de Objecten komen rechtstreeks ten laste van het Fondsvermogen of, indien en voor zover de Beheerder of de Houdster die kosten heeft voorgeschoten, worden zij op eerste verzoek van de Beheerder dan wel de Houdster ten laste van het Fondsvermogen aan hem vergoed. Ter zake de kosten van het toezicht dat de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV houden op het Fonds en de Beheerder, komen jaarlijks de werkelijke door deze toezichthouders in rekening gebrachte kosten (geschat op € 2.000 (tweeduizend euro) per jaar) en een vast bedrag van € 3.000 (drieduizend euro) als bijdrage aan kosten voor een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen.
 5. De Verkoopkosten (zoals nader omschreven in sectie 7.3 van het Prospectus, te weten de verkoopvergoeding waartoe de Beheerder bij de verkoop van een of meerdere Objecten is gerechtigd van één en 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 coopsom 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 die werkzaamheden en diensten dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder rechtvaardigt.

13. Alle kosten en vergoedingen die ten laste van het Fondsvermogen komen worden voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan.

INKOOP EN UITGIFTE PARTICIPATIES; AANVAARDING FONDSVOORWAARDEN ARTIKEL 14

1. Participaties kunnen worden gehouden door zowel natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Samenwerkingsverbanden die voor fiscale doeleinden als transparant worden beschouwd, kunnen geen Participaties verwerven of houden of als Participant deelnemen, zulks ter beoordeling van de Beheerder.
 2. De Participant die een of meerdere van zijn Participaties wenst te laten inkoop door het Fonds verzoekt dat schriftelijk aan de Beheerder, onder opgave van zijn identiteit, het aantal van de in te kopen en/of uit te geven Participaties en overige gegevens als hierna bepaald. Vervreemding en overdracht van Participaties door een Participant kan uitsluitend plaatsvinden aan het Fonds door de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen:
 - a. tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties. Een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte is uitsluitend mogelijk indien degene die verzoekt tot inkoop of uitgifte of de Beheerder een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven óf 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 orderlijke Emissie zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (c) de orderlijke 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 medegeedeeld 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 medegeedeelde datum van uitgifte te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Houdster. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien niet is voldaan aan de voorgaande volzin.
8. Indien bedoelde Participant die ten titel van inkoop Participaties overdraagt aan het Fonds op de wijze als bepaald in lid 2 onder a en de partij(en) waaraan die Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk worden uitgegeven in een familierelatie of vennootschappelijke relatie tot elkaar staan, geschiedt betaling en ontvangst van de Intrinsieke waarde in onderling overleg tussen hen, nadat de vordering die de Houdster - in verband met de uitgifte van de Participaties (d.i. de uitgifteprijs) - verkrijgt op bedoelde partij(en) door de Houdster aan bedoelde Participant - ter voldoening van de Intrinsieke waarde van de in te kopen Participaties - is overgedragen; de verbintenis tot betaling van de Intrinsieke waarde van de uit te geven Participaties is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Houdster. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien de in de twee respectievelijke voorgaande volzinnen bedoelde vordering niet deugdelijk is overgedragen. Het bepaalde in lid 7 omtrent de identificatie is van overeenkomstige toepassing.
9. De Participant die Participaties door het Fonds laat inkopen als bedoeld in lid 2 onder a is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de in dit artikel bedoelde inkoop van Participaties ten laste van het Fondsvermogen mochten komen. De Participant die Participaties door het Fonds laat uitgeven als bedoeld in lid 2 onder a is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de in dit artikel bedoelde uitgifte van Participaties ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.
10. Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger van die Participatie zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
11. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot uit te geven Participaties.
12. De Participant kan (de rechten uit hoofde van) zijn Participatie niet verpanden of anderszins bezwaren. Het slot van de laatste volzin van lid 2 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.
13. Voor een inkoop en gelijktijdig 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 blijke 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 bijeenroep, zodanig, dat zij binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, is de Houdster, de Bewaarder of zijn de verzochende 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 (hypothecaire) (her)financiering als bedoeld in artikel 6 lid 2 onder (v) of artikel 6 lid 3 onder (iv);
 - g. het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements)verbeteringen – die niet zijn gepronosticeerd – voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van een Object) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder;
 - h. vanaf het jaar 2022, de verkoop van een of meerdere Objecten om met de opbrengst daarvan Participaties in te kopen van Participanten die aan de Beheerder hebben aangegeven hun Participaties te willen laten inkopen; en
 - j. vanaf het jaar 2026, de verkoop van alle Objecten in combinatie met de ontbinding van het Fonds.
 3. Besluiten als bedoeld onder a, f en g van lid 2 kunnen slechts op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster worden genomen.
 4. Onverminderd het bepaalde in dit artikel maar in afwijking van het bepaalde in lid 2 kunnen wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, waarbij de Beheerder gehouden is om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.
 5. Besluiten als bedoeld onder:
 - (i) b van lid 2, voor zover het betreft de benoeming van leden van de Beleggingscommissie na de Aanvangsdatum, kunnen slechts worden genomen met inachtneming van een (niet-bindende) voordracht van de Beheerder die als eerste in stemming wordt gebracht. Indien de Beheerder geen voordracht heeft gedaan of de voordracht van de Beheerder niet met de vereiste (gewone) meerderheid van stemmen wordt aangenomen, wordt gestemd over de voordracht van een of meerdere Participanten, welke voordracht een bevestiging dient te bevatten van de voorgedragen persoon dat hij of zij een eventuele benoeming zal aanvaarden. Indien geen van de voorgedragen personen met de vereiste (gewone) meerderheid van stemmen wordt aangenomen zal een herstemming plaatsvinden tussen de personen die het hoogste aantal en het daarop volgende aantal stemmen verwierven;
 - (ii) b van lid 2, voor zover het betreft het ontslag van leden van de Beleggingscommissie, kunnen slechts worden genomen (a) met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen) (b) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een vergadering van Participanten, waarin een voorstel tot ontslag van een of meerdere leden van de Beleggingscommissie aan de orde is, niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen, dan zal een tweede (2e) vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste (1ste) vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede (2e) vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten;
 - (iii) c en d van lid 2 kunnen slechts worden genomen (a) indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen, (b) met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen (c) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste twee/derden (2/3e) van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. 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; en
 - (iv) j van lid 2 kan slechts worden genomen met een meerderheid van 70% van het totaal van de op dat moment uitgegeven en niet-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 | Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 30 september 2019

	30-sep-19
	EUR
Totaal kortlopende schulden	409.119
Gegarandeerd	0
Met onderpand*	106.100
Niet gegarandeerd/ zonder onderpand	303.019
Totaal langlopende schulden	10.464.025
Gegarandeerd	0
Met onderpand*	10.464.025
Niet gegarandeerd/ zonder onderpand	0
Eigen vermogen van de participanten	7.541.925
Inleg participanten	7.470.000
Herwaarderingsreserve	826.239
Wettelijke reserve	529.901
Overige reserve	-1.284.214
Totaal	18.415.069
Nettoschuldenpositie op de korte en lange termijn	30-sep.-19
	EUR
A. Liquide middelen	300.723
B. Overige liquide equivalenten	0
C. Liquide effecten	0
D. Liquiditeit (A+B+C)	300.723
E. Kortlopende financiële vorderingen	35.494
F. Kortlopende bankschulden	0
G. Kortlopend deel langlopende schulden	
H. Overige kortlopende schulden	303.019
I. Kortlopende financiële schulden	303.019
J. Netto kortlopende schuldpositie (I) - (E) - (D)	-33.198
K. Langlopende bankleningen*	10.464.025
L. Uitgegeven obligaties	0
M. Overige langlopende schulden	0
N. Langlopende financiële schuldpositie (K) + (L) + (M)	10.464.025
O. Netto financiële schuldpositie (J) + (N)	10.430.827

*De Objecten in IJsselstein, Leeuwarden en Valkenswaard dienen als onderpand

Bijlage 3 | In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing

Opgenomen informatie via verwijzing:

met betrekking tot het Fonds

- Jaarverslag 2016 Fonds: www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/Financieel_overzicht_2016_Annastede_Vastgoed.pdf
- Jaarverslag 2017 Fonds: www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/Financieel_overzicht_2017_Annastede_Vastgoed.pdf
- 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)
- Halfjaarcijfers 2019 Fonds: www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/S5-Forum-Fonds-Financieel-verslag-30.6.19.pdf

met betrekking tot de Objecten

- taxatierapport Object IJsselstein: www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/taxatierapport-ijsselstein.pdf
- taxatierapport Object Leeuwarden: www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/taxatierapport-leeuwarden.pdf
- taxatierapport Object Valkenswaard (Dommelen): [www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/taxatierapport-valkenswaard-\(dommelen\).pdf](http://www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/taxatierapport-valkenswaard-(dommelen).pdf)
- taxatierapport Object Vaals: www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/taxatierapport-vaals.pdf
- taxatierapport Object Mierlo: www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/taxatierapport-mierlo.pdf

met betrekking tot de Beheerder

- Jaarverslag 2016 Sectie5 Beheer BV: www.sectie5.nl/uploads/admin/2017.022425%20Jaarverslag%202016%20S5B%20+%20FINAL%20wg.pdf
- Jaarverslag 2017 Sectie5 Beheer BV: www.sectie5.nl/uploads/admin/Jaarverslag%202017%20S5B%20definitief.pdf
- Jaarverslag 2018 Sectie5 Beheer BV: www.sectie5.nl/uploads/admin/Jaarverslag%202018%20S5B%20-%20v3%20incl%20acc.verkl.pdf
- Halfjaarcijfers 2019 Sectie5 Beheer BV: www.sectie5.nl/uploads/admin/Halfjaarcijfers%202019%20S5B.pdf

Bijlage 4 | 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 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.

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. Het fonds heeft na de derde emissie een omvang van € 35.400.000.

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 Forumfonds.

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.

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 Trekpleister.

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.

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.

Bijlage 5 | 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
Fax: 020 - 670 1266
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Houdster

Stichting Rijenstede Vastgoedfonds
Woudenbergsesweg 11
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 - 30303
Website: www.teslincs.nl

Bewaarder

TCS Depository B.V.
Woudenbergsesweg 13
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 - 30303
Website: www.teslincs.nl

Accountant

Deloitte Accountants BV
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
Telefoon: 088 - 288 2888
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 Legal
Valeriusstraat 142hs
1075 GE Amsterdam

Juridisch Adviseur (toezichtrechtelijke aspecten)

Brands Advocaten
Velperweg 28
6824 BJ Arnhem
Telefoon: 026 - 445 2085
Website: www.brandsadvocaten.nl

Juridisch Adviseur (vastgoed)

Houthoff Coöperatief U.A.
Gustav Mahlerplein 50
1082 MA Amsterdam
Telefoon: 020 - 605 60 00
Website: www.houthoff.com

Notaris

Houthoff Coöperatief U.A.
Gustav Mahlerplein 50
1082 MA Amsterdam
Telefoon: 020 - 605 60 00
Website: www.houthoff.com

Technisch en bouwkundig adviseur

StructureGroup BV BV
Rollocate 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

Vestigingsplaatsonderzoeken

Knowledge in Store
M. Zeldenrust Noordanusstraat 22
1827 MJ Alkmaar
Telefoon: 06 51 20 20 24
E-mail: info@knowledgeinstore.nl
Website: www.knowledgeinstore.nl

Begeleiding van de structurering en plaatsing van het Fonds

Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV
Handelsweg 59 C
1181 ZA Amstelveen
Telefoon: 020 - 643 8381
Fax: 020 - 645 5532
E-mail: info@reyersen.nl
Website: www.reyersen.nl

Bijlage 6 | 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

2014 - heden: 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

Neem voor meer informatie contact op met
Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen bv
Handelsweg 59 C | 1181 ZA Amstelveen
Postbus 275 | 1180 AG Amstelveen
T + 31 (0)20 643 8381
E info@reyersen.nl | www.reyersen.nl

S5 Forum Fonds is een initiatief van
Sectie5 Investments NV
John M. Keynesplein 5 | 1066 EP Amsterdam
T +31 (0)20 670 1265
E info@sectie5.nl | www.sectie5.nl



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